Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lunar Vega

769640-2325

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunar Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Så läser du en årsredovisning

Förvaltningsberättelse
Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

Resultaträkning
Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

Balansräkning
Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

Kassaflödesanalys
Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

Noter
Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

Styrelsens underskrifter
På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-24 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Haninge. Föreningens adresser är Gaffelseglet 13-15 i Vega.

Fastigheten
Föreningen har förvärvat fastigheterna Täckeråker 1:248 och Täckeråker 1:249 i Haninge kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2023. Byggnadernas totalyta är 4 729 m², varav 4 729 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 83 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har under året bestått av:

Razmus Tamp	Ordförande
Sibel Ciftci	Ordinarie ledamot
Milica Novakovic	Ordinarie ledamot
Lina Zangana	Suppleant
Carola Glad	Suppleant
Ylva Sigurdh	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollfört sammanträde.

Revisorer
Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av:
Vakant

Föreningsstämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Från 2026-01-01 sänks årsavgifterna med 5%.

Föreningen har under året beslutat att byta ekonomisk förvaltare till SBC. Även den tekniska förvaltningen byts till SBC. Bytet äger rum 2026-01-01.

Underhållsåtgärder
Föreningen har ingen underhållsplan.
Inga underhåll har skett under året och det finns inga planerade underhåll för nästkommande år.

Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 83
Överlåtelser under året: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	4 902	3 798	230	0
Resultat efter finansiella poster	-1 160	-2 091	-65	-13
Soliditet (%)	77,3	77,4	77,5	99,8
Likviditet (%)	317	348	447	519
Balansomslutning	283 537	284 634	286 776	5 840
Eget kapital	219 048	220 208	222 298	5 829
Total låneskuld (tkr)	63 258	63 577	63 843	0
Underhållsfond (tkr)	189	0	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	998	765	767	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 377	13 444	13 500	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	-31	-14	0
Räntekänslighet (%)**	13,0	17,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	193	13	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,3	95,3	97,7	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 4 729 m² bostäder.
* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på de årsavgifter som förväntas när samtliga bostadsrätter är inflyttade under ett helt år.
** Beräknas inte för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 då föreningen endast haft årsavgifter för del av december månad.

Upplysning vid förlust

Föreningen presenterar ett negativt resultat vilket beror på fastighetens avskrivningar. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader för att säkerställa en stabil ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	222 385 000	0	-86 597	-2 090 526	**220 207 877**
Disposition av föregående års resultat:		189 000	-2 279 526	2 090 526	**0**
Årets resultat				-1 160 337	**-1 160 337**
Belopp vid årets utgång	**222 385 000**	**189 000**	**-2 366 123**	**-1 160 337**	**219 047 540**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 366 124
årets förlust	-1 160 337
	-3 526 461

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	189 000
i ny räkning överföres	-3 715 461
	-3 526 461

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 902 000	3 797 823
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 902 000**	**3 797 823**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 435 706	-1 343 232
Övriga externa kostnader	4	-840 896	-731 133
Personalkostnader	5	-65 710	0
Avskrivningar		-1 945 395	-1 945 395
Summa rörelsekostnader		**-4 287 707**	**-4 019 760**
Rörelseresultat		**614 294**	**-221 936**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 693	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 835 324	-1 868 590
Summa finansiella poster		**-1 774 631**	**-1 868 590**
Resultat efter finansiella poster		**-1 160 337**	**-2 090 526**
Resultat före skatt		**-1 160 337**	**-2 090 526**
Årets resultat		**-1 160 337**	**-2 090 526**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	278 620 710	280 566 105
Summa materiella anläggningstillgångar		**278 620 710**	**280 566 105**
Summa anläggningstillgångar		**278 620 710**	**280 566 105**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 515	14 629
Övriga fordringar		34 878	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	141 224	62 321
Summa kortfristiga fordringar		**247 617**	**78 325**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 668 281	3 989 757
Summa kassa och bank		**4 668 281**	**3 989 757**
Summa omsättningstillgångar		**4 915 898**	**4 068 082**
SUMMA TILLGÅNGAR		**283 536 608**	**284 634 187**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 385 000	222 385 000
Fond för yttre underhåll		189 000	0
Summa bundet eget kapital		**222 574 000**	**222 385 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 366 124	-86 597
Årets resultat		-1 160 337	-2 090 526
Summa fritt eget kapital		**-3 526 461**	**-2 177 123**
Summa eget kapital		**219 047 539**	**220 207 877**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	62 938 566	63 257 778
Summa långfristiga skulder		**62 938 566**	**63 257 778**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		319 212	319 212
Förskott från kunder		5 193	0
Leverantörsskulder		481 768	153 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	744 330	696 046
Summa kortfristiga skulder		**1 550 503**	**1 168 532**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**283 536 608**	**284 634 187**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		614 294	-221 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 945 395	1 945 395
Erhållen ränta		60 693	0
Erlagd ränta		-1 835 324	-1 729 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**785 058**	**-5 664**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-169 292	48 794
Förändring av kortfristiga skulder		381 971	75 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**997 737**	**118 701**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-319 212	-266 010
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-319 212**	**-266 010**
Årets kassaflöde		**678 525**	**-147 309**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 989 757	4 137 066
Likvida medel vid årets slut		**4 668 281**	**3 989 757**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll kommer att föreslås nästkommande verksamhetsår.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital / totala tillgångar
Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder
Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta
Lån/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Räntebärande skulder / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta
Sparande/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta
Räntekänslighet (%): Räntebärande skulder / årsavgifter (inkl obligatoriska tillägg och IMD)
Energikostnad/m² bostadsrättsyta (kr per kvm): Energikostnader (värme, el och/eller vatten) / antalet kvadratmeter upplåten bostadsrättsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Årsavgifter / totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 718 085	3 619 233
Varmvatten	157 127	106 886
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 912	52 408
Andrahandsupplåtelseavgift	11 870	19 290
Övriga intäkter	7	6
	4 902 001	**3 797 823**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	60 068	57 280
El	119 009	117 582
Värme	386 840	414 971
Vatten och avlopp	573 588	379 151
Sophämtning	296 200	374 248
	1 435 705	**1 343 232**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsavtal	660 691	655 290
Revisionsarvode	19 125	12 750
Reparationer	105 613	0
Övriga kostnader	55 467	63 093
	840 896	**731 133**

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvoden	50 000	0
Sociala avgifter	15 710	0
Totala arvoden och sociala avgifter	**65 710**	**0**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 539 485	194 539 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**194 539 485**	**194 539 485**
Ingående avskrivningar	-1 945 395	0
Årets avskrivningar	-1 945 395	-1 945 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 890 790**	**-1 945 395**
Utgående redovisat värde	**190 648 695**	**192 594 090**
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
	114 800 000	**114 800 000**
Bokfört värde byggnader	190 648 695	192 594 090
Bokfört värde mark	87 972 015	87 972 015
	278 620 710	**280 566 105**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 067	54 971
Upplupna intäkter	82 196	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 961	7 350
	141 224	**62 321**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Stadshypotek	3,74	2027-01-30	21 094 793	106 404
Stadshypotek	3,76	2029-01-30	21 094 793	106 404
Stadshypotek	3,5	2027-12-01	21 068 192	106 404
			63 257 778	**319 212**

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 61 661 718kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	263 685	265 015
Övriga upplupna kostnader	103 643	91 058
Förutbetalda intäkter	376 798	339 973
	744 126	**696 046**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	63 843 000	63 843 000
	63 843 000	**63 843 000**

Årsredovisningen beslutades den 4 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Razmus Tamp
Ordförande

Sibel Cifti

Milica Novakovic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF LUNAR VEGA 769640-2325 Sverige

BRF LUNAR VEGA 769640-2325 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 12:53:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: James Razmus Tamp Smedberg

Razmus Tamp
razmus.tamp@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.144.105

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 06:06:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIBEL CIFTCI

Sibel Ciftci
sibel.ciftci@nordea.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.113.51.3

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 06:09:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Milica Novakovic

Milica Novakovic
milica-90@live.se
+46762757093

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.236.97

ADVICE REVISION I VÄXJÖ AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-05 07:42:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman
helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.182.223.229