Årsredovisning 2025
Brf Las Vega

769634-0004



BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Las Vega

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens äger fastighet, Täckeråker 1:230 bebyggdes 2017-2019 av Wästbygg AB. Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 5 329 kvm.

Bostäder:
44 st. - 1 rum och kök
23 st. - 2 rum och kök
16 st. - 3 rum och kök
20 st. - 4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Christian Skog	Ordförande
Maria Nathali Caroline Mäki	Vice Ordförande
Jessica Qviström	Styrelseledamot
Leif Ingemar Lindqvist	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Simon Hällbom Kardon	Styrelseledamot / Kassör
Towe Nyberg Gaelok	Styrelseledamot
Cecilia Farsi	Suppleant
Marcus Nyback	Suppleant

Valberedning

Simon Hällbom Kardon

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Fastighetsunderhåll	Jakobsen Properties
Hantering avfall	SRV
Hisservice	Schindler

Övrig verksamhetsinformation

Bygget som startades i mitten av 2025 och beräknades vara färdigt i slutet av december 2025 blev försenat och väntas pågå till sommaren 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade höja avgiften med 10% från 1 januari 2025.

2025 togs beslut om att höja avgifterna samt att öka amorteringarna på lånen.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 144 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 21. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet per år och tillstånd.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 631 939	4 882 960	4 622 735	4 025 224
Resultat efter fin. poster	-5 570 857	-6 580 172	-5 774 066	-6 123 903
Soliditet (%)	77	77	77	78
Yttre fond	856 806	696 936	537 066	479 610
Taxeringsvärde	152 600 000	130 200 000	130 200 000	130 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 032	908	860	726
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	91,0	89,2	96,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 179	12 266	12 331	12 406
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 179	12 266	12 331	12 406
Sparande / kvm totalyta, kr	101	0	65	16
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	25	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	135	113	99
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	81	52	74
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	241	190	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	3,81	3,08	1,50
Räntekänslighet (%)	11,60	13,78	14,35	17,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 484 924 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt avgifterna med 16% from 2026-03-01 för att hantera ökade kostnader samt förbättrad budget för underhåll. Tidigare hade även kostnadsökningar för ex vatten inte reglerats mot medlemmarna, flera sådana poster är nu korrigerat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	253 875 000	-	-	253 875 000
Upplåtelseavgifter	1 438 500	-	-	1 438 500
Fond, yttre underhåll	696 936	-	159 870	856 806
Balanserat resultat	-24 460 538	-6 580 176	-159 870	-31 200 584
Årets resultat	-6 580 176	6 580 176	-5 570 862	-5 570 862
Eget kapital	**224 969 722**	**0**	**-5 570 862**	**219 398 860**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-31 200 584
Årets resultat	-5 570 862
Totalt	**-36 771 446**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	159 870
Balanseras i ny räkning	-36 931 316
	-36 771 446

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 631 939	4 882 956
Övriga rörelseintäkter	3	86 535	328 081
Summa rörelseintäkter		**5 718 474**	**5 211 037**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 555 987	-2 650 669
Övriga externa kostnader	8	-228 574	-382 152
Personalkostnader	9	-152 643	-150 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 109 116	-6 109 116
Summa rörelsekostnader		**-9 046 320**	**-9 292 776**
RÖRELSERESULTAT		**-3 327 846**	**-4 081 739**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 243 017	-2 499 938
Summa finansiella poster		**-2 243 016**	**-2 498 437**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 570 862**	**-6 580 176**
ÅRETS RESULTAT		**-5 570 862**	**-6 580 176**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	285 460 039	291 569 155
Summa materiella anläggningstillgångar		**285 460 039**	**291 569 155**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**285 460 039**	**291 569 155**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 248	30 559
Övriga fordringar	12	2 499	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	220 440	257 516
Summa kortfristiga fordringar		**304 187**	**288 131**
Kassa och bank			
Kassa och bank		637 041	973 468
Summa kassa och bank		**637 041**	**973 468**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**941 228**	**1 261 599**
SUMMA TILLGÅNGAR		**286 401 267**	**292 830 754**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		255 313 500	255 313 500
Fond för yttre underhåll		856 806	696 936
Summa bundet eget kapital		**256 170 306**	**256 010 436**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-31 200 584	-24 460 538
Årets resultat		-5 570 862	-6 580 176
Summa ansamlad förlust		**-36 771 446**	**-31 040 714**
SUMMA EGET KAPITAL		**219 398 860**	**224 969 722**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	64 901 285	65 363 575
Leverantörsskulder		346 111	336 789
Övriga kortfristiga skulder		954 621	985 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	800 390	1 175 245
Summa kortfristiga skulder		**67 002 407**	**67 861 031**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**286 401 267**	**292 830 754**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-3 327 846**	**-4 081 739**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 109 116	6 109 116
	2 781 270	**2 027 377**
Erhållen ränta	1	1 501
Erlagd ränta	-2 716 478	-2 166 514
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**64 793**	**-137 636**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 056	8 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 126	111 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**125 863**	**-17 081**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	143 750	86 675
Amortering av lån	-606 040	-433 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-462 290**	**-346 700**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-336 427**	**-363 781**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**973 468**	**1 337 249**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**637 041**	**973 468**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Las Vega är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten, värme och internet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-6,67%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 815 056	4 267 055
Hyresintäkter, p-platser	1 050	17 250
Intäkter internet	197 225	183 600
Kallvatten, moms	229 862	175 859
Varmvatten, moms	255 062	213 484
Övriga intäkter	94 451	1 351
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	39 233	24 357
Summa	**5 631 939**	**4 882 956**

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten och internet.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	86 535	0
Övriga intäkter	0	18 750
Försäkringsersättning	0	309 331
Summa	**86 535**	**328 081**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	96 076	0
Fastighetsskötsel	75 840	73 620
Städning	132 588	141 532
Besiktning och service	111 913	94 673
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	99 131
Yttre skötsel	19 940	33 191
Summa	**436 357**	**442 147**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	179 850	194 909
Försäkringsskador	0	197 022
Summa	**179 850**	**391 931**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 351	73 533
Självrisker	0	28 600
Kabel-TV	209 748	206 820
Summa	**317 099**	**308 953**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	15 814
Övriga förvaltningskostnader	57 515	46 320
Revisionsarvoden	33 063	32 250
Ekonomisk förvaltning	100 169	97 318
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	37 828	40 762
Konsultkostnader	0	54 188
Övriga externa tjänster	0	95 500
Summa	**228 574**	**382 152**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	115 100
Sociala avgifter	35 043	35 739
Summa	**152 643**	**150 839**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 240 456	2 495 789
Övriga räntekostnader	2 561	4 149
Summa	**2 243 017**	**2 499 938**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	324 660 100	324 660 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**324 660 100**	**324 660 100**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 090 945	-26 981 829
Årets avskrivning	-6 109 116	-6 109 116
Utgående ackumulerad avskrivning	**-39 200 061**	**-33 090 945**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**285 460 039**	**291 569 155**
I utgående restvärde ingår mark med	*52 340 100*	*52 340 100*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	21 200 000
Summa	**152 600 000**	**130 200 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114	56
Skattefordringar	2 385	0
Summa	**2 499**	**56**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 834	125 945
Försäkringspremier	54 466	52 883
Kabel-TV	53 120	52 437
Förvaltning	27 020	26 251
Summa	**220 440**	**257 516**

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-08-11	2,86 %	21 057 535	21 519 825
SBAB	2026-08-11	2,86 %	22 137 500	22 137 500
SBAB	2026-07-14	2,53 %	21 706 250	21 706 250
Summa			**64 901 285**	**65 363 575**
Varav kortfristig del			64 901 285	65 363 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 167 585 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	250
Städning	11 790	10 480
El	14 714	14 569
Uppvärmning	98 700	92 956
Utgiftsräntor	185 021	658 482
Löner	52 840	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 121	0
Förutbetalda avgifter/hyror	420 329	398 508
Summa	**800 390**	**1 175 245**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 340 000	69 340 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 16% från och med 1 mars 2026.

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Christian Skog
Ordförande

Jessica Qviström
Styrelseledamot

Leif Ingemar Lindqvist
Styrelseledamot

Maria Nathali Caroline Mäki
Vice Ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Simon Hällbom Kardon
Styrelseledamot / Kassör

Towe Nyberg Gaelok
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Lindqvist
Revisor

BknNAami-g-HJ04Cpmo-I

SEALED BY Verified BKNNAAMI-G-HJ04CPMO-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.04.2026 12:07

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 27.03.2026 10:30

DOCUMENT ID:
HJ04Cpmo-l

ENVELOPE ID:
BknNAami-g-HJ04Cpmo-l

DOCUMENT NAME:
Brf Las Vega, 769634-0004 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
422999ea5819f51293462e43634bfb666afd47fd0324dc9490dff95bc098a06ae8fe1c428ca2a848d04a8a8bd74126ab962a769438233ba75a9ed29db7991ad9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **MARIA NATHALI CAROLINE MÄKI**	**Signed**	**27.03.2026 11:56**	**eID**	**Swedish BankID**
nathali.maki@hotmail.se	Authenticated	27.03.2026 11:55	Low	IP: 188.149.42.210
2. **Leif Ingemar Lindqvist**	**Signed**	**27.03.2026 12:53**	**eID**	**Swedish BankID**
leifpetra@hotmail.se	Authenticated	27.03.2026 12:51	Low	IP: 188.149.53.72
3. **SIMON HÄLLBOM KARDON**	**Signed**	**27.03.2026 17:22**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.hallbom@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 17:21	Low	IP: 188.149.163.25
4. **TOWE NYBERG GAELOK**	**Signed**	**29.03.2026 13:18**	**eID**	**Swedish BankID**
towe@gaelok.se	Authenticated	29.03.2026 13:17	Low	IP: 188.149.51.129
5. **JESSICA MARIA MADELEINE QVISTRÖM**	**Signed**	**03.04.2026 19:39**	**eID**	**Swedish BankID**
jessicaqvistrom@hotmail.com	Authenticated	27.03.2026 10:40	Low	IP: 151.177.24.36
6. **MIKAEL ANDERSSON**	**Signed**	**07.04.2026 08:03**	**eID**	**Swedish BankID**
majkel.andersson@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 08:01	Low	IP: 83.249.75.60
7. **CHRISTIAN SKOG**	**Signed**	**07.04.2026 09:51**	**eID**	**Swedish BankID**
christian.skogh@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 09:39	Low	IP: 188.149.139.20
8. **Hans Peter Lindkvist**	**Signed**	**07.04.2026 12:07**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	07.04.2026 11:54	Low	IP: 94.191.152.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Las Vega, org.nr 769634-0004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Las Vega för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Ska4R6QsZg-Bk6V06Qobl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Las Vega för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

Ska4R6QsZg-Bk6V06Qobl

SEALED BY Verified SKA4R6QSZG-BK6V06QOBL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.04.2026 12:06

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 27.03.2026 10:30

DOCUMENT ID:
Bk6V06Qobl

ENVELOPE ID:
Ska4R6QsZg-Bk6V06Qobl

DOCUMENT NAME:
Brf Las Vega -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
a1f98bf71e38425cbf536334ca0a4201d9f23eafab5ae2f5d0e4c4fe8bdcd969e2e1e5464f71a0f21e9428649b516c49544e7daee4878db0e2edf331e0ae587a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	07.04.2026 12:06	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	07.04.2026 11:56	Low	IP: 94.191.152.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed