



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintergatan 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vintergatan 1	1989	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 526 kvm och 1 lokal om 31 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 557 kvm.

Styrelsens sammansättning

Melker Grinde	Ordförande
Johan Öberg	Styrelseledamot
Mikael Bratt	Styrelseledamot
Victor Mikkonen	Styrelseledamot
Vendela Robertsson	Suppleant
Helena Domeij	Suppleant

Valberedning

Leif Lundgren
Lars Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Samuel Wiklund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning av 5 lägenheter
Utbyte läckande radiator
Balkonger -Underhåll av svetsfogar och åtgärdade sprickor i betonggolv
Reparation av skärmtak, entré
Ny portstängare har installerats
Fönsterrenovering, merparten av plan 4
Sanering och ombyggnad efter vattenskada i tre lägenheter
- 2024** ● Fönsterrenovering plan 3, fönster på östra och södra fasaderna
Sanering och ombyggnad efter vattenskada i källaren
- 2025** ● Bytt ett element i en lägenhet
Satt in permanent filterlösning till värmecentralen
Ny torktumlare
Bytt värmeväxlare i värmecentralen
Inrättat serviceavtal för vitvaror i tvättstugan

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-relaterade åtgärder
Byte ventilationsfläkt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Elleverantör och Elnät	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fönsterenovering	Fog & Fönsterservice i Stockholm AB
Hissunderhåll, Hissavtal	Hissen AB
Internet, TV och Telefoni	Tele2
OVK besiktning	Fastighetsägarna Service
Snöröjning	Södertörns Plåt
Sophämtning	Stockholm Stad
Städning	HSB Städ
Teknisk Förvaltning	HSB
Underhållsplan	Sällström Areamätning
Vatten	Stockholm Vatten
VVS	RS rörservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen genomfört flera drift-, underhålls- och förbättringsåtgärder i fastigheten. Åtgärderna har bland annat omfattat komponentbyte i värmecentralen (värmeväxlare/central utrustning), installation av permanent filterlösning i värmecentralen samt inköp och installation av ny torktumlare i tvättstugan. Styrelsen har även arbetat aktivt utifrån föreningens underhållsplan för bättre framförhållning och kostnadskontroll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen upprättat ett serviceavtal för vitvaror i tvättstugan, i syfte att förbättra förebyggande underhåll, minska stillestånd och skapa tydligare ansvar vid fel.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2025 sammanträtt löpande och arbetat med frågor rörande drift, underhåll, ekonomi samt medlemmarnas boendefrågor. Under året har styrelsen hanterat flera medlemsärenden, bland annat kopplade till andrahandsuthyrning, försäljningar och övriga medlemsfrågor.

Genomförda åtgärder under året har även inkluderat byte av ett element i en lägenhet efter behov/felanmälan, byte av trasig takarmatur/taklampa efter skada samt införande/användning av Boappa som kommunikationskanal för föreningen.

Styrelsen har fortsatt arbetet med underhållsplanen och påbörjat hantering av OVK-relaterade åtgärder. I samband med detta planeras även åtgärd/byte av fläkt på vinden för att säkerställa ett väl fungerande ventilationssystem. Om ekonomin och förutsättningarna tillåter kan en fönsterrenovering redan hösten 2026 bli aktuell.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 643 238	1 569 081	1 318 916	1 220 469
Resultat efter fin. poster	217 476	-232 943	-598 223	-418 812
Soliditet (%)	27	27	27	29
Yttre fond	123 000	146 000	147 000	198 459
Taxeringsvärde	63 384 000	64 410 000	64 410 000	64 410 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 027	980	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	93,1	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 458	6 513	6 611	6 702
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 329	6 383	6 467	6 569
Sparande / kvm totalyta, kr	226	181	-125	86
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	31	29	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	246	268	218	211
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	64	45	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	344	363	292	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,54	2,23	-
Räntekänslighet (%)	6,29	6,65	8,01	-

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 belänad 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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 398 839	-	-	2 398 839
Upplåtelseavgifter	5 156 094	-	-	5 156 094
Fond, yttre underhåll	146 000	-146 000	123 000	123 000
Balanserat resultat	-3 951 674	-86 943	-123 000	-4 161 616
Årets resultat	-232 943	232 943	217 476	217 476
Eget kapital	3 516 317	0	217 476	3 733 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 038 616
Årets resultat	217 476
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
Totalt	-3 944 140

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 944 140

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 643 238	1 569 081
Övriga rörelseintäkter	3	3 932	37 525
Summa rörelseintäkter		1 647 169	1 606 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-914 805	-1 392 824
Övriga externa kostnader	9	-110 521	-112 292
Personalkostnader	10	-19 161	-18 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 774	-63 936
Summa rörelsekostnader		-1 177 261	-1 587 845
RÖRELSERESULTAT		469 909	18 761
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		350	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 783	-254 828
Summa finansiella poster		-252 433	-251 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 476	-232 943
ÅRETS RESULTAT		217 476	-232 943

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	13 131 282	13 262 454
Maskiner och inventarier	13	30 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 161 749	13 262 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		47 791	47 791
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 791	47 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 209 540	13 310 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 378	8 858
Övriga fordringar	14	7 869	8 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 505	44 514
Summa kortfristiga fordringar		69 752	61 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		256 620	253 018
SBC klientmedel i SHB		406 294	435 381
Summa kassa och bank		662 914	688 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		732 666	749 782
SUMMA TILLGÅNGAR		13 942 207	14 060 028

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 554 933	7 554 933
Fond för yttre underhåll		123 000	146 000
Summa bundet eget kapital		7 677 933	7 700 933
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 161 616	-3 951 674
Årets resultat		217 476	-232 943
Summa ansamlad förlust		-3 944 140	-4 184 616
SUMMA EGET KAPITAL		3 733 793	3 516 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 829 440	2 837 100
Summa långfristiga skulder		3 829 440	2 837 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 025 225	7 101 340
Leverantörsskulder		60 744	62 261
Skatteskulder		4 416	6 654
Övriga kortfristiga skulder		2 350	2 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	286 239	534 088
Summa kortfristiga skulder		6 378 974	7 706 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 942 207	14 060 028

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	469 909	18 761
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	132 774	63 936
	602 683	82 697
Erhållen ränta	350	3 124
Erlagd ränta	-243 235	-245 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 798	-159 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 369	-54 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-261 070	366 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 359	151 876
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-32 069	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 069	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-83 775	-149 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 775	-149 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 485	2 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	688 399	685 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	662 914	688 399

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

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:

Stomme och grund	1,47 %
Yttertak	2,82 %
Fasader	3,67 %
Balkonger	1,47 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,93 %
Stamledningar Värme	9,16 %
Styr & övervakning	6,66 %
Ventilation	36,66 %
El	7,33 %
Hissar	2,44 %
Maskiner	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 477 928	1 407 491
Hysesintäkter lokaler, moms	48 000	48 000
Intäkter kabel-TV	89 856	87 872
Påminnelseavgift	180	480
Pantsättningsavgift	2 925	6 303
Överlåtelseavgift	13 193	8 598
Administrativ avgift, moms	490	196
Administrativ avgift	49	343
Andrahandsuthyrning	10 622	9 799
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	1 643 238	1 569 081

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 932	0
Försäkringsersättning	0	37 525
Summa	3 932	37 525

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	34 227	25 006
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 221	1 131
Larm och bevakning	0	2 650
Städning enligt avtal	18 870	18 393
Hissbesiktning	1 813	1 731
Gårdkostnader	349	368
Gemensamma utrymmen	0	598
Snöröjning/sandning	2 667	8 250
Mattvätt/Hyrmattor	5 572	5 440
Förbrukningsmaterial	125	1 437
Summa	71 844	65 003

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	21 373	4 610
Trapphus/port/entr	3 916	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 494
VVS	86 893	3 369
Värmeanläggning/undercentral	0	17 264
Hissar	5 928	0
Vattenskada	0	58 329
Summa	118 110	85 066

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	278 177
Fönster	0	210 108
Summa	0	488 285

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 425	47 662
Uppvärmning	382 616	416 799
Vatten	97 038	100 414
Sophämtning/renhållning	33 151	33 067
Summa	569 230	597 942

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	5 953	32 792
Kabel-TV	88 660	65 475
Fastighetsskatt	61 008	58 260
Summa	155 621	156 527

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 426	1 838
Tele- och datakommunikation	20	0
Inkassokostnader	512	1 027
Styrelseomkostnader	800	800
Fritids och trivselkostnader	577	0
Föreningskostnader	7 382	5 786
Förvaltningsarvode enl avtal	66 824	64 627
Överlåtelsekostnad	14 406	14 026
Pantsättningskostnad	4 410	10 317
Administration	5 406	8 205
Föreningsavgifter	5 758	5 666
Summa	110 521	112 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	14 580	14 300
Arbetsgivaravgifter	4 581	4 493
Summa	19 161	18 793

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	252 782	254 806
Dröjsmålsränta	1	22
Summa	252 783	254 828

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 759 085	14 759 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 759 085	14 759 085
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 496 631	-1 432 695
Årets avskrivning	-131 172	-63 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 627 803	-1 496 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 131 282	13 262 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 150 633</i>	<i>9 150 633</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 044 000	19 055 000
Taxeringsvärde mark	40 340 000	45 355 000
Summa	63 384 000	64 410 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 782	74 782
Årets inköp	32 069	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 851	74 782
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 782	-74 782
Årets avskrivning	-1 602	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 384	-74 782
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 467	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 869	8 011
Summa	7 869	8 011

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 845	5 928
Förutbet fast skötsel	8 557	8 201
Förutbet försäkr premier	3 644	8 198
Förutbet kabel-TV	22 459	22 187
Summa	51 505	44 514

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-04-15	2,55 %	2 837 100	2 866 500
Nordea Hypotek AB	2026-04-16	2,43 %	3 178 125	3 225 000
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,78 %	3 839 440	3 846 940
Summa			9 854 665	9 938 440
Varav kortfristig del			6 025 225	7 101 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 470 165 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	3 315	0
Uppl kostn el	5 088	4 505
Uppl kostnad Värme	51 300	41 355
Uppl kostn räntor	52 661	43 113
Uppl kostn vatten	16 183	14 772
Uppl kostnad Sophämtning	5 516	4 882
Uppl kostn rep och underhåll	0	278 177
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	139 034	134 142
Summa	286 239	534 088

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 747 000	10 747 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Melker Grinde
Ordförande

Mikael Bratt
Styrelseledamot

Victor Mikkonen
Styrelseledamot

Johan Öberg
Styrelseledamot

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

Samuel Wiklund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:03

DOCUMENT ID:

BJ-2X_ZPRZg

ENVELOPE ID:

SynQu-wCWx-BJ-2X_ZPRZg

DOCUMENT NAME:

Brf Vintergatan 1, 716425-8993 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0fdc355716c2e38f6458baba45c15b056a8cd8658908e3
2025c54d9d621a074268507ca0107d81e2833db0fb28c
56b3c6a81e8c9e1bd463cd8fd5c9dbfd123f6

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. VICTOR MIKKONEN victor@historiskahem.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:12 05.05.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.252.90
2. MIKAEL BRATT mikael_sundvall@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:17 05.05.2026 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.74
3. Melker Grinde melker.johangrinde@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:23 05.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.154.232
4. OLLE JOHAN ÖBERG oberg.o.johan@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:08 05.05.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
5. PER SAMUEL VIKLUND samuel.wiklund@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 19:34 05.05.2026 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.13.167

* 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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vintergatan 1 för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med högsta möjliga säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även försökt bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar medlen enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

.....

Samuel Wiklund



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 19:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:03

DOCUMENT ID:

S1nXO-DCWI

ENVELOPE ID:

Syg3XOZD0-x-S1nXO-DCWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

1 page

SHA-512:

0bb1cfc068c48b3bcaa348bad4e687edce43642b89d7e0
1a634d4d88a28e835bb313834ec08ae3e52334cceebea
d2514e0392c8bd90b6cd25b48a85addce442a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER SAMUEL VIKLUND	Signed	05.05.2026 19:32	eID	Swedish BankID
samuel.wiklund@hotmail.se	Authenticated	05.05.2026 19:32	Low	IP: 80.216.13.167

* 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

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

 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