

Årsredovisning 2024

Brf Vinterfågeln

716418-6350



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterfågeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1984-01-23. Stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kyrkogården 13	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 252 kvm. Byggnadernas totalyta är 1252 kvm.

Styrelsens sammansättning

Israel Leif Roland Loeffler	Ordförande
Ann-Cathrine Ahl	Styrelseledamot
Eva Sjöholm	Styrelseledamot
Johan Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Stengärde

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, samt två i förening.

Revisorer

Frida Wilson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2031.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Fönsterrenovering
2020	●	Renovering av tvättstuga införskaffning av nya maskiner
2017	●	Målning av tak
2010	●	Renovering av gården
2007	●	Delvis renovering av fasad Renovering av fönster
2002-2004	●	Renovering av trapphus
2001-2002	●	Stambyte Byte av elstigar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Pos Fastighetsvård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bägge lånen har satts om på 1 år.

Renovering av fönstren har skett under slutet av året. Kostnaderna är delfakturerade under året och slutfaktura kommer nästa år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 163	1 116	1 042	1 021
Resultat efter fin. poster	-942	-148	-81	-130
Soliditet (%)	63	71	70	70
Yttre fond	1 769	1 580	1 391	1 269
Taxeringsvärde	63 000	63 000	63 000	40 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	891	832	816
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	95,0	99,3	99,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 579	2 132	2 364	2 397
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 579	2 132	2 364	2 397
Sparande per kvm totalyta, kr	51	44	97	58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	106	142	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	181	168	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	35	44	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	334	322	355	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	1,39	0,96	0,85
Räntekänslighet (%)	2,78	2,39	2,84	2,94

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 el (totalt 214 296 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året redovisat ett negativt resultat på grund av kostnader relaterade till Projekt Fönsterrenovering, som uppgick till 804 tkr, samt de ökade räntekostnaderna till följd av det rådande ränteläget. Dessa faktorer har påverkat föreningens ekonomi avsevärt, men åtgärderna är viktiga investeringar för fastighetens långsiktiga underhåll och värde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 199	-	-	3 199
Upplåtelseavgifter	7 879	-	-	7 879
Fond, yttre underhåll	1 580	-	189	1 769
Balanserat resultat	-5 104	-148	-189	-5 441
Årets resultat	-148	148	-942	-942
Eget kapital	7 405	0	-942	6 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 441
Årets resultat	-942
Totalt	-6 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	162
Att från yttre fond i anspråk ta	-804
Balanseras i ny räkning	-5 742
	-6 384

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 163	1 116
Övriga rörelseintäkter	3	6	59
Summa rörelseintäkter		1 169	1 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 650	-955
Övriga externa kostnader	9	-82	-72
Personalkostnader	10	-54	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203	-203
Summa rörelsekostnader		-1 989	-1 283
RÖRELSERESULTAT		-819	-109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-123	-40
Summa finansiella poster		-123	-39
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-942	-148
ÅRETS RESULTAT		-942	-148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	9 124	9 323
Markanläggningar	13	10	13
Summa materiella anläggningstillgångar		9 133	9 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 133	9 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	13
Övriga fordringar	14	1 132	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59	55
Summa kortfristiga fordringar		1 202	1 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 203	1 022
SUMMA TILLGÅNGAR		10 336	10 358

Document ID: 1560d5ab-7d72-4622-bb58-e029a1a4fc66

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 077	11 077
Fond för yttre underhåll		1 769	1 580
Summa bundet eget kapital		12 847	12 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 441	-5 104
Årets resultat		-942	-148
Summa fritt eget kapital		-6 384	-5 252
SUMMA EGET KAPITAL		6 463	7 405
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 229	2 670
Leverantörsskulder		386	43
Skatteskulder		3	6
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	251	262
Summa kortfristiga skulder		3 873	2 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 336	10 389

Document ID: 1560d5ab-7d72-4622-bb58-e029a1a4fc66

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-819	-109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203	203
	-617	94
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-132	-20
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-748	74
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	-13
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	338	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-411	47
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600	0
Amortering av lån	-40	-291
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	560	-291
ÅRETS KASSAFLÖDE	149	-244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	965	1 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 114	965

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterfågeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, el, fondavsättningar, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markanläggningar	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	869	848
Övriga årsavgifter	2	2
Kabel-TV/Bredband	78	74
El	214	192
Övriga intäkter	0	0
Summa	1 163	1 116

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	30
Övriga intäkter	6	6
Försäkringsersättning	0	23
Summa	6	59

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71	66
Städning	35	34
Besiktning och service	2	51
Summa	108	150

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	23
Bostäder	0	63
Dörrar och lås/porttele	16	0
Ventilation	18	0
El	2	0
Hissar	4	18
Försäkringsärende/vattenskada	6	0
Summa	46	103

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	804	0
Summa	804	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	117	133
Uppvärmning	247	227
Vatten	54	44
Sophämtning	60	52
Summa	478	455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60	55
Självrisker	0	43
Kabel-TV	28	27
Bredband	79	75
Fastighetsskatt	48	47
Summa	214	246

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	16	12
Juridiska kostnader	2	0
Revisionsarvoden	20	19
Ekonomisk förvaltning	42	41
Summa	82	72

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44	42
Sociala avgifter	10	12
Summa	54	54

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	39
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	123	40

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 789	15 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 789	15 789
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 467	-6 268
Årets avskrivning	-199	-199
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 666	-6 467
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 124	9 323
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 430</i>	<i>1 430</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000	18 000
Taxeringsvärde mark	45 000	45 000
Summa	63 000	63 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37	37
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37	37
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24	-20
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-27	-24
Utgående restvärde enligt plan	10	13

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20	-11
Nabo Klientmedelskonto	1 113	964
Summa	1 132	953

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Försäkringspremier	20	19
Kabel-TV	7	7
Bredband	14	12
Förvaltning	16	15
Summa	59	55

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-17	2,78 %	1 901	1 317
Nordea Hypotek	2025-10-20	2,91 %	1 328	1 353
Summa			3 229	2 670
Varav kortfristig del			3 229	2 670

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 027 tkr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52	50
Fastighetsskötsel	0	8
El	13	18
Uppvärmning	32	33
Utgiftsräntor	15	24
Vatten	9	7
Sociala avgifter	13	13
Förutbetalda avgifter/hyror	103	95
Beräknat revisionsarvode	15	15
Summa	251	262

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 820	8 820

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renoveringen av fönstren slutfaktureras under 2025

Underskrifter

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

Stockholm

Ann-Cathrine Ahl
Styrelseledamot

Eva Sjöholm
Styrelseledamot

Israel Leif Roland Loeffler
Ordförande

Johan Andersson
Styrelseledamot

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

Frida Wilson
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

