



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintergatan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlems ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem, som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-13 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vintergatan 1	1989	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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 1560 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Olov Zachrisson	Ordförande
Maxmillian Bashtawi	Vice ordförande
Oscar Wallenborg	Styrelseledamot
Mikaela Gustafsson	Styrelseledamot
Helena Domeij	Suppleant
Mikael Bratt	Suppleant

Valberedning

Leif Lundgren
Lars Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av -ledamöterna, Firman tecknas av en av -ledamöterna i förening med en av -suppleanterna

Revisorer

Elisabet Bylund Internrevisor Ordinarie
Anine Engstrand Internrevisor Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fönsterrenovering, merparten av plan 4
- Sanering och ombyggnad efter vattenskada i tre lägenheter
 - Stamspolning av 5 lägenheter
 - Utbyte läckande radiator
 - Balkonger -Underhåll av svetsfogar och åtgärdade sprickor i betonggol
 - Reparation av skärmtak, entré
 - Ny portstängare har installerats

Planerade underhåll

- 2025** ● Golvslipning
- Ommålning Trapphus
 - Torktumlare, Torkskåp
- 2024** ● Fönsterrenovering plan 3, fönster på östra och södra fasaderna
- Genomgång av ventilationskanaler och komplettering av friskluftsventiler
 - Installation av styrdon till ventilationsfläkt för att möjliggöra varvtalsjustering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	HSB
VVS	Samsons Rör
Snöröjning	Södertörns Plåt
Hissunderhåll, Hissavtal	Hissen AB
Internet, TV och Telefoni	Tele2
Elleverantör och Elnät	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Sophämtning	Stockholm Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Städning	HSB Städ

OVK besiktning	Fastighetsägarna Service
Underhållsplan	Sällström Areamätning
Fönsterrenovering	Kvarnens Fönsterhantverk

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året beslutades att höja föreningens avgift med 5% den 1a januari och sedan ytterligare 5% från 1a juli. Under 2023 beslutades också att avgiften för det kommande året ska höjas med 15% och det med startdatum 1a januari 2024. Styrelsen följer noga utvecklingen av inflation, energipriser och räntekostnader. Det är med bakgrund av dessa faktorer som höjningarna har beslutats och styrelsens tro är att föreningen därmed 2024 kan göra ett positivt resultat efter att löpande kostnader och underhåll har betalats. Under året lades ett av föreningens lån om och där beslut togs att binda detta med ett års bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen ser löpande över avtal för att säkerställa konkurrenskraftiga priser, under året har inga väsentliga förändringar genomförts i befintliga avtal. Mindre förändringar har gjorts där så ansetts lämpligt, exempel på sådant är snöröjningsavtal samt upphandling av VVS-tjänster.

Övriga uppgifter

Efter ett omfattande skadedjursangrepp då råttor gnagde sig in från kloaksystemet under fastighetens källargolv, behandlade Anticimex med råttgift och vi i föreningen lokaliserade och murade igen de tre ingångshålen råttorna tog sig in genom.

Under januari och februari genomfördes fönsterrenoveringens första etapp, med större delen av plan fyras fönster och altandörrar avklarade.

En omfattande vattenskada drabbade tre lägenheter efter att en kallvattenledning i fastighetens stam sprungit läck. En lägenhet fick evakueras under saneringen och återställandet för de tre drabbade lägenheterna tog ett halvår att genomföra.

Stamspolning av fem lägenheter har genomförts. Vid stamspolningen upptäcktes en del brister på avloppsstammen vilka även blivit åtgärdade.

Ytterligare VVS arbeten har utförts under året, bl.a. en radiator behövde bytas ut efter läckage, och justering av flödet till radiatorerna i en stigare som omfattade flera lägenheter.

En uppdaterad underhållsplan har tagits fram som är bättre anpassad till fastighetens nuvarande standard. Den uppdaterade planen ligger mer i linje med aktuella renoveringsbehov och marknadspriser.

Garantibesiktning av samtliga balkonger genomfördes under maj varpå ett antal åtgärder utfördes av entreprenören som renoverade balkongerna, bland annat ommålning av svetsfogarna och omgjutning av betongplatta.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts. En del anmärkningar gjordes av besiktningsfirman som därför inte kunde godkänna protokollet. Det föreligger några anmärkningar, dock inte väldigt omfattande. Ansvaret faller dels på några medlemmar efter felaktiga ombyggnationer men många punkter gäller fastighetens ventilationssystem som blir föreningens ansvar att åtgärda innan godkänt protokoll kan skickas in till myndigheterna.

En bullerutredning har påbörjats och vi har haft en entreprenör som rapporterat till Trafikverket, vi väntar svar inom 1-2 år huruvida bullerdämpande åtgärder kommer att bli aktuella.

En ny etapp av fönsterrenoveringen har upphandlats och avtal slutits med firma Fog & Fönster. Denna gång är det södra och östra fasadernas fönster på plan 3 som ska genomföras under januari 2024.

Föreningens gällande leverantörsavtal har setts över. Därmed har den kontinuerliga driften och skötseln av fastigheten kostnadseffektiviserats.

Mindre åtgärder under året:

Skärmtaket över entrén som hade skadats av en byggnadsställning har reparerats.

Ny dörrstängare till porten har installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 318 916	1 220 469	1 211 857	1 215 761
Resultat efter fin. poster	-598 223	-418 812	-85 046	200 173
Soliditet (%)	27	29	31	31
Yttre fond	147 000	198 459	296 000	146 000
Taxeringsvärde	64 410 000	64 410 000	45 510 000	45 510 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	825	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 611	6 702	6 811	6 928
Skuldsättning per kvm totalyta	6 467	6 569	6 676	6 790
Sparande per kvm totalyta	-125	86	148	174
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	21	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	218	211	207	192
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	36	34	39
Energikostnad per kvm totalyta	292	281	261	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	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 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 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.

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet för året beror framförallt på kostnader för fönsterrenovering samt en vattenskada som drabbade föreningen. Fönsterrenoveringen var särskilt dyr då de mest skadade fönstrena renoverades under året. För kommande år ser föreningen inte samma behov av underhåll som 2023, samt att föreningen också höjt avgifterna med 15% för att stärka den finansiella stabiliteten och säkerställa de framtida ekonomiska åtagandena.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 398 839	-	-	2 398 839
Upplåtelseavgifter	5 156 094	-	-	5 156 094
Fond, yttre underhåll	198 459	-198 459	147 000	147 000
Balanserat resultat	-2 987 098	-220 353	-147 000	-3 354 451
Årets resultat	-418 812	418 812	-598 223	-598 223
Eget kapital	4 347 482	0	-598 223	3 749 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 207 451
Årets resultat	-598 223
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
Totalt	-3 952 674

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 000
Balanseras i ny räkning	-3 805 674

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 318 916	1 220 469
Övriga rörelseintäkter	3	7 394	13 684
Summa rörelseintäkter		1 326 310	1 234 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 478 321	-1 244 293
Övriga externa kostnader	9	-136 737	-166 580
Personalkostnader	10	-18 793	-18 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 936	-71 475
Summa rörelsekostnader		-1 697 787	-1 501 123
RÖRELSERESULTAT		-371 476	-266 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 330	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-231 076	-152 155
Summa finansiella poster		-226 746	-151 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-598 223	-418 812
ÅRETS RESULTAT		-598 223	-418 812

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	13 326 390	13 390 326
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 326 390	13 390 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		47 791	47 791
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 791	47 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 374 181	13 438 117
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 464	4 312
Övriga fordringar	14	4 490	5 381
Summa kortfristiga fordringar		6 954	9 693
Kassa och bank			
Kassa och bank		685 923	1 357 412
Summa kassa och bank		685 923	1 357 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		692 877	1 367 105
SUMMA TILLGÅNGAR		14 067 058	14 805 222

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 554 933	7 554 933
Fond för yttre underhåll		147 000	198 459
Summa bundet eget kapital		7 701 933	7 753 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 354 451	-2 987 098
Årets resultat		-598 223	-418 812
Summa fritt eget kapital		-3 952 674	-3 405 910
SUMMA EGET KAPITAL		3 749 259	4 347 482
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 091 500	7 174 900
Summa långfristiga skulder		6 091 500	7 174 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 996 340	3 072 340
Leverantörsskulder		57 326	48 693
Skatteskulder		5 699	3 459
Övriga kortfristiga skulder		2 384	11 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	164 550	147 244
Summa kortfristiga skulder		4 226 299	3 282 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 067 058	14 805 222

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-371 476	-266 970
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	63 936	71 475
	-307 540	-195 495
Erhållen ränta	4 330	313
Erlagd ränta	-220 804	-139 507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-524 015	-334 689
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 739	3 148
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 187	6 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-512 089	-324 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 726	0
Amortering av lån	-176 126	-167 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-159 400	-167 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-671 489	-491 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 357 412	1 849 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	685 923	1 357 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vintergatan 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	1,14 %
---------	--------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 194 810	1 110 129
Hysesintäkter lokaler, moms	48 000	48 000
Intäkter kabel-TV	64 416	48 960
EI	-7 662	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	3 024	5 313
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	13 567	8 048
Öres- och kronutjämning	0	19
Summa	1 318 916	1 220 469

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	7 394	0
Övriga intäkter	0	13 684
Summa	7 394	13 684

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	31 462	26 209
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 343	0
Larm och bevakning	0	3 600
Städning enligt avtal	17 555	16 808
Städning utöver avtal	0	2 988
Hissbesiktning	1 663	1 582
Myndighetstillsyn	0	15 120
Gårdkostnader	0	250
Gemensamma utrymmen	0	9 197
Snöröjning/sandning	13 110	9 578
Serviceavtal	8 314	8 796
Mattvätt/Hyrmattor	5 189	4 957
Förbrukningsmaterial	0	341
Summa	80 637	99 424

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 830	0
Installationer	4 078	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 006
Tvättstuga	8 731	0
Trapphus/port/entr	2 808	1 986
Dörrar och lås/porttele	13 788	0
VVS	57 166	31 654
Värmeanläggning/undercentral	0	3 735
Elinstallationer	0	2 131
Hissar	406	17 530
Fasader	11 713	0
Fönster	226 360	0
Vattenskada	22 360	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 735
Summa	351 239	54 307

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hiss	0	481 876
Fönster	339 336	0
Summa	339 336	481 876

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 453	53 086
Uppvärmning	340 416	329 262
Vatten	69 689	55 745
Sophämtning/renhållning	22 860	18 817
Summa	478 418	456 910

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 036	17 829
Självrisk	67 652	0
Kabel-TV	85 055	79 239
Fastighetsskatt	56 948	54 708
Summa	228 691	151 776

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	106
Fritids och trivselkostnader	0	580
Föreningskostnader	4 405	4 949
Förvaltningsarvode enl avtal	63 210	69 879
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	11 838	34 769
Konsultkostnader	49 205	51 150
Föreningsavgifter	5 714	5 148
Summa	136 737	166 580

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	14 300	14 286
Arbetsgivaravgifter	4 493	4 489
Summa	18 793	18 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	226 307	152 152
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	934	0
Övriga räntekostnader	3 833	3
Summa	231 076	152 155

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 759 085	14 759 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 759 085	14 759 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 368 759	-1 304 763
Årets avskrivning	-63 936	-63 995
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 432 695	-1 368 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 326 390	13 390 326
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 150 633</i>	<i>9 150 633</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 055 000	19 055 000
Taxeringsvärde mark	45 355 000	45 355 000
Summa	64 410 000	64 410 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 782	74 782
Utgående anskaffningsvärde	74 782	74 782
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-74 782	-67 303
Avskrivningar	0	-7 479
Utgående avskrivning	-74 782	-74 782
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 206	3 097
Skattefordringar	2 284	2 284
Summa	4 490	5 381

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-04-15	2,55 %	2 895 900	2 925 300
Nordea	2025-04-16	1,10 %	3 337 500	3 450 000
Nordea	2024-07-17	0,80 %	941 500	951 500
Nordea	2024-05-15	4,20 %	2 912 940	2 920 440
Summa			10 087 840	10 247 240
Varav kortfristig del			3 996 340	3 072 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 328 340 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	33 896	23 624
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	117 512	110 478
Summa	164 550	147 244

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 747 000	10 747 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15% 1 januari, 2024

Underskrifter

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

Stockholm

Karl Olov Zachrisson
Ordförande

Maxmillian Bashtawi
Vice ordförande

Mikaela Gustafsson
Styrelseledamot

Oscar Wallenborg
Styrelseledamot

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

Ordinarie
Elisabet Bylund
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.04.2024 22:24

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 05.04.2024 08:21

DOCUMENT ID:
BJZJOO fak0

ENVELOPE ID:
Hky_uGakA-BJZJOO fak0

DOCUMENT NAME:
Brf Vintergatan 1, 716425-8993 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Oscar Wallenborg oscar.wallenborg@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 08:26 05.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/18) IP: 104.28.31.63
2. Karl Olov Zachrisson Olof.Zachrisson@bioarctic.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:21 05.04.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/29) IP: 185.141.112.214
3. Mikaela Gustafsson mickangustafsson@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 13:44 05.04.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/11) IP: 151.177.125.94
4. Maxmillian Bashtawi Max.Bashtawi@ragnsells.com	Signed Authenticated	06.04.2024 20:10 06.04.2024 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/21) IP: 83.191.115.73
5. Gunnel Elisabet Bylund elisabeth.g.bylund@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 22:24 06.04.2024 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/30) IP: 78.77.193.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Vintergatan 1, 716425–8993, 2023

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vintergatan 1 för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har planerat och genomfört revisionen för att med högsta möjliga säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även försökt bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vår 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. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar medlen enligt förslaget i årsredovisningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2024

.....

Elisabeth Bylund

.....

Anine Engstrand



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.04.2024 22:23

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 05.04.2024 08:21

DOCUMENT ID:
HyXJu_z6k0

ENVELOPE ID:
rJlyuuGa1A-HyXJu_z6k0

DOCUMENT NAME:
revisonberättelse Vintergatan 1 2023 2.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnel Elisabet Bylund elisabeth.g.bylund@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2024 22:23 06.04.2024 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/30) IP: 78.77.193.114

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