

Årsredovisning
för
BRF Vintergatan 1
716416-5198

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Vintergatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Veterinären 12.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 214 347 000 kronor (föreg år 214 347 000 kronor), varav byggnadsvärde är 52 347 000 kronor (52 347 000 kronor).

Föreningens samtliga 21 bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. Endast vissa källarförråd upplåts med hyresrätt till boende i fastigheten.

Tidigare utfört underhåll

2018	Bättringsmålat trapphus
2020	Energideklaration
2022	Entréporten renoverad
2023	OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De viktigaste frågorna under verksamhetsåret:

Gårdsdörrarna har bytts ut.

Stambyte hos Ahlgreen.

Byte av samtliga lås-cylindrar.

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls den 16 april 2024 och under året har 4 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Under året har 1 st bostadslägenhet överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång: 34 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 35 st

På föreningsstämman 16 april 2024 valdes intill nästa stämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Sjöstrand

Ulrica Sievert

Karin Soussan

Tommy Henningsson

Arvind Kedia

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

2025

2025

Styrelsesuppleanter

Pontus Bonnier

Åsa Ahlgreen

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

Ordinarie revisorer

My Bohlin

Byrå

Auktoriserad revisor ,HB

Balansen

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

HB Balansen

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Lars Lundquist

Pontus Averstad

Magdalena Mattsson

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 614	2 377	2 269	2 282
Resultat efter finansiella poster	168	10	145	-928
Soliditet, %	90	90	90	7
Skuldsättning/total kvm	4 006	3 934	3 790	3 645
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	4 006	3 934	3 790	3 645
Sparande/total kvm	220	161	188	197
Räntekänslighet	6	7	7	7
Energikostnad/tot kvm	183	167	150	149
Årsavg/kvm bostadsrätt	626,0	569,0	542,0	542,0
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	96	92	99	99

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 453 532	157 877 231	212 461	-3 290 159	10 003	159 263 068
Reservering till fond för yttre underhåll			214 347	-214 347		0
Ianspråktagande yttre fond			-29 726	29 726		0
Disposition av föregående års resultat:				10 003	-10 003	0
Årets resultat					168 273	168 273
Belopp vid årets utgång	4 453 532	157 877 231	397 082	-3 464 777	168 273	159 431 341

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 464 777
årets vinst	168 273
	-3 296 504

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	214 347
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-30 424
i ny räkning överföres	-3 480 427
	-3 296 504

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 614 421	2 377 496
Övriga intäkter	3	107 941	193 159
		2 722 362	2 570 655
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 467 932	-1 524 696
Övriga externa kostnader	5	-216 350	-197 544
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-492 017	-477 369
		-2 176 299	-2 199 609
Rörelseresultat		546 063	371 046
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	29 820	28 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 004	5 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-422 614	-394 614
		-377 790	-361 043
Resultat efter finansiella poster		168 273	10 003
Resultat före skatt		168 273	10 003
Årets resultat		168 273	10 003

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	175 615 962	175 839 784
Inventarier, verktyg och installationer	9	105 126	172 274
		175 721 088	176 012 058
Summa anläggningstillgångar		175 721 088	176 012 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		89 626	30 606
Aktuella skattefordringar		80 794	84 282
Övriga fordringar		1 892	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 143	120 499
		294 455	235 412
<i>Kassa och bank</i>		894 816	372 025
Summa omsättningstillgångar		1 189 271	607 437
SUMMA TILLGÅNGAR		176 910 359	176 619 495

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 453 532	4 453 532
Fond för yttre underhåll		397 082	212 461
Uppskrivningsfond		157 877 231	157 877 231
		162 727 845	162 543 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 464 777	-3 290 159
Årets resultat		168 273	10 003
		-3 296 504	-3 280 156
Summa eget kapital		159 431 341	159 263 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 600 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 050 000	3 850 000
Leverantörsskulder		83 256	247 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	745 762	759 179
Summa kortfristiga skulder		8 879 018	4 856 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 910 359	176 619 495

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	546 063	371 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	492 017	477 369
Erhållen ränta	15 004	5 571
Erhållen utdelning	29 820	28 000
Erlagd ränta	-422 614	-394 614
Betald inkomstskatt	3 488	-127 827

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

663 778 359 545

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-59 020	-21 662
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 511	51 734
Förändring av leverantörsskulder	-163 992	126 157
Förändring av kortfristiga skulder	-13 416	-169 719

Kassaflöde från den löpande verksamheten

423 839 346 055

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-201 047	-646 734
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-201 047 -646 734

Finansieringsverksamheten

Upptagna nya lån	300 000	600 000
------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

300 000 600 000

Årets kassaflöde

522 792 299 321

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	372 025	72 704
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut

894 817 372 025

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2-5
Inventarier	20
Installationer	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder/lokaler	2 504 539	2 276 854
Garageintäkter	98 933	89 939
Förråd	7 200	7 200
Övrigt	3 750	3 504
	2 614 422	2 377 497

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	101 708
Rättelse fastighetsskatt inkomstår 2022	0	82 454
Elstöd	0	8 997
Kreditering sophantering för 1/12 2021 - 31/12 2023	107 941	0
	107 941	193 159

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	45 546	42 642
Fastighetsskötsel utöver avtal	53 669	63 934
Städning enligt avtal	41 940	40 032
Städning utöver avtal	9 494	0
Klottersanering	6 065	0
Snöröjning	11 341	22 091
Hisstillsyn enligt avtal	10 901	12 975
Hisstillsyn utöver avtal	88 768	28 550
Lås och nycklar	8 343	1 983
Sotning	9 500	30 902
	285 567	243 109
Reparationer		
Div underhållskostnader	157 484	290 255
	157 484	290 255

Övriga driftskostnader

Försäkringspremie fastighet	70 524	66 050
Kabel-TV/hisstelefon	19 644	18 694
Fastighetsskatt	54 220	53 195
Övriga fastighetskostnader	18 442	25 118
	162 830	163 057

Taxebundna kostnader

El	35 275	42 859
Fjärrvärme	632 063	570 601
Vatten och avlopp	94 048	81 545
Sophantering	78 624	106 588
Återvinning och övrigt avfall	22 041	26 682
	862 051	828 275

Summa	1 467 932	1 524 696
	1 467 932	1 524 696

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	19 000	16 000
Förvaltningsarvode fastighet	109 124	102 500
Bredbandskostnader	50 400	50 400
Förbrukningsmaterial	10 780	7 581
Div övriga kostnader	20 296	21 063
Konsultarvode	6 750	0
	216 350	197 544

Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Erhållna utdelningar, Brandkontoret	29 820	28 000
Räntor	15 004	5 571
	44 824	33 571

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	422 614	394 614
	422 614	394 614

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 604 650	24 066 911
Årets förbättring byggnad	201 047	537 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 805 697	24 604 650
Ingående avskrivningar	-6 642 097	-6 224 936
Årets avskrivningar enligt plan byggnad	-424 869	-417 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 066 966	-6 642 097
Ingående uppskrivningar	157 877 231	157 877 231
Utgående ackumulerade uppskrivningar	157 877 231	157 877 231
Utgående redovisat värde	175 615 962	175 839 784
Taxeringsvärden byggnader	52 347 000	52 347 000
Taxeringsvärden mark	162 000 000	162 000 000
	214 347 000	214 347 000
Bokfört värde byggnader	13 615 962	13 839 784
Bokfört värde mark	162 000 000	162 000 000
	175 615 962	175 839 784

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	543 840	434 850
Nyanskaffningar	0	108 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 840	543 840
Ingående avskrivningar	-371 566	-311 363
Årets avskrivningar	-67 148	-60 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 714	-371 566
Utgående redovisat värde	105 126	172 274

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring, Brandkontoret	73 004	70 524
BÅ Fastighetskonsult, fastighetsförvaltning	27 720	27 281
Tele2	4 935	4 911
Energisparkonsult	10 450	9 500
Övrigt	6 034	8 283
	122 143	120 499

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,21	2025-02-28	1 150 000	1 150 000
Swedbank	1,02	2026-02-25	5 600 000	5 600 000
Swedbank	2,66	2025-05-23	6 900 000	6 900 000
Swedbank	2,78	2027-12-22	3 000 000	0
Swedbank			0	2 100 000
Swedbank			0	600 000
			16 650 000	16 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 050 000	3 850 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	591 159	584 367
Upplupen fjärrvärme	85 604	87 541
Upplupen kostnad vattenförbrukning	13 757	12 929
Upplupen kostnad sophantering	6 744	17 764
Upplupen kostnad el	5 336	5 129
Upplupen kostnad revision	30 000	30 000
Upplupen ränta banklån	13 163	12 760
Övriga upplupna kostnader	0	8 688
	745 763	759 178

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Sjöstrand
Ordförande

Tommy Henningsson

Ulrica von Schwerin Sievert

Arvind Kedia

Karin Soussan

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

My Bolin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende