

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Vintergatan

Org.nr. 787000-0705

#1066165865

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Signerad med Inleed DocSign

Bostadsrättsföreningen Vintergatan

Org.nr. 787000-0705

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vintergatan avger härmed årsredovisningen för föreningens verksamhet för 2025-01-01 - 2025-12-31, vilket är föreningens sjuttioandra verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stenhamre 15:18, Ljusdal med mark.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens två fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boendet åt föreningens medlemmar, och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är Ljusdal

Medlemsantal

Vid årets slut fanns 32 medlemmar med bostadsrätt

Under 2025 har en överlåtelse skett

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, grundförsäkringen omfattar bl.a. brand- och vattenskada samt olycksfallsförsäkring för medlemmar i föreningsarbete.

Avtal är tecknat hos Anticimex AB om fullständig bekämpning av skadedjur inom fastigheten.

Fastigheten energibesiktigades 2018.

Randonmätning genomfördes 2017.

En flerårig underhållsplan finns upprättad som gäller t.o.m. 2031

Bostadslägenheterna har följande adresser:

Ringvägen 14 A och 14 B, Lilla Vintergatan 11 A och 11 B.

Storlek	Antal	Yta	Total yta för storlek
1 rum+kokvrå	6 stycken	27kvm	162 kvm
1 rum med kök	6 stycken	37 kvm	222 kvm
2 rum med kök	12 stycken	56 kvm	672 kvm
2 rum med kök	6 stycken	58 kvm	348 kvm
3 rum med kök	6 stycken	80 kvm	480 kvm

Totalt 36 stycken 1 884 kvm

Garage 5st 18 kvm 90 kvm

Parkering med eluttag 25 st

Tomtarealen 3 129 kvm

Fastighetens taxeringsvärde (beslutsår 2025): 12 658 000 kronor

Styrelse

Styrelsens sammansättning;

Ordinarie ledamöter	Håkan Pramborg	Ledamot/Ordförande
	Mats Lindqvist	Ledamot/Kassör
	Lena Eriksson	Ledamot
	Britt-Inger Bodlund	Ledamot
	Ola Englund	Ledamot
	Ann-Marie Bergstöm Gunsth	Ledamot
Suppleanter	Karin Bergstöm	
	Chrisina Löfgren	Suppleant
	Monica Dahlberg	Suppleant
	Kerstin Johansson	Suppleant

Revisorer

Revisor Solveig Olausson

Revisorssuppleant Malin Persson

Bostadsrättsföreningen Vintergatan

Org.nr. 787000-0705

Extern redovisningskonsult har anlitats för upprättandet av årsredovisningen för 2025.

Under året har följande periodiskt/planerat gjorts under 2025

Styrelsen har under året haft 6 sammanträden.

Höst-och vårstädning ute på gården.

Lena Eriksson har skött trappstädningen under året.

Snöröjning och halkbekämpning har utförts av Micke Svenssons Entreprenad.

Snöröjning och halkbekämpning har utförts av Ekenbergs fastigheter på den nya nedre parkeringen.

Mats Lindqvist har skött gräsklippning på sommaren.

Påskris, sommarblommor, midsommarbjörkar och höst arrangemang har pyntats vid entréerna och uteplats.

Julgran hämtats och restes till första advent.

Avtal har ingåtts med Net4Mobility (Tele2) som mot ersättning till oss, ger dom rätt att på taket

Lilla Vintergatan 11 uppsätta anläggning för mobil antenner.

Budget för 2026

Budget för 2026 visar att avgifterna från medlemmarna är tillräcklig för föreningens löpande kostnader och amorteringar i dagsläget.

Årsavgift

Månadsavgiften för bostadsrätterna höjdes under året med 5 %.

Fonderingar

Avsättning till yttre underhållsfonden görs med 10 000 kr årligen. Fonderingen kommer att justeras kommande år så att det täcker årliga underhållsbehov enligt plan.

Föreningen har ingen inre reparationsfond.

Aktiviteter under 2026

Underhållsplan som ger vägledning till vad som ska prioriteras i fastighetens underhåll, kommer att uppdateras under året och gälla till och med 2036.

OVK (obligatorisk ventilations kontroll) och radon mätning kommer att göras under hösten/vintern.

Vår-och höststädning ute på gården

Husgrund målas på båda husen

Uteplats målas

Miljö/redskaps bodens dörrar målas.

Pynta framför varje entré till påsk, sommar, höst, advent och vinter.

Arbete pågår ang. nya inglasade balkonger

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 620 166	1 556 353	1 403 878	1 268 270	1 163 296
Res. efter finansiella poster	255 367	283 848	197 573	187 374	-249 315
Soliditet (%)	-6,57	-11,07	-16,38	-20,1	-27,18
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	814	781	702		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95%	95%	94%		
Skuldsättning (kr/kvm)	3 088	3 162	3 236		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 236	3 319	3 391		
Sparande (kr/kvm)	196	227	156		
Räntekänslighet (%)	3,98	4,24	4,83		
Energikostnad (kr/kvm)	252	252	240		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1884 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1974 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Vintergatan

Org.nr. 787000-0705

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 170	0	105 215	0	-801 984
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			10 000		-10 000
Årets vinst					245 367
Belopp vid årets utgång	54 170	0	115 215	0	-566 617

Föreningen har balanserat underskott som beror på att större underhåll tidigare år kostnadsförts enligt då gällande redovisningsregler. Bland annat genomfördes fönsterbyten 2017 till ett belopp på 1 804 631 kr som då belastade föreningens resultaträkning.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-801 984
årets vinst	245 367
	-556 617
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-556 617
	-556 617

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

#1066165865

Signerad med Inleed DocSign

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 620 166	1 556 354
		1 620 166	1 556 354
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-900 835	-828 531
Övriga externa kostnader	4	-56 251	-41 643
Personalkostnader	5	-110 989	-105 821
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 560	-131 557
		-1 199 635	-1 107 552
Rörelseresultat		420 531	448 802
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 411	5 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 575	-170 054
		-165 164	-164 954
Resultat efter finansiella poster		255 367	283 848
Årets resultat		255 367	283 848

#1066165865

Signerad med Inleed DocSign

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2025-12-31

2024-12-31

6

4 832 022

4 952 171

7

0

11 411

4 832 022

4 963 582

Summa anläggningstillgångar

4 832 022

4 963 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 268

78 811

1 226

1 698

10 404

13 854

87 898

94 363

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

5 338

5 338

5 338

5 338

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

960 727

736 756

960 727

736 756

Summa omsättningstillgångar

1 053 963

836 457

SUMMA TILLGÅNGAR

5 885 985

5 800 039

#1066165865

Inleed DocSign



Signerad med

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

2025-12-31

2024-12-31

Not

54 170
115 215
169 385

54 170
105 215
159 385

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-801 984
245 367
-556 617

-1 085 832
283 848
-801 984

Summa eget kapital

-387 232

-642 599

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Summa långfristiga skulder

8, 9

5 750 247
5 750 247

6 096 247
6 096 247

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

9

346 000
0
3 546
173 424
522 970

146 000
8 038
3 371
188 982
346 391

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 885 985

5 800 039

#1066165865

Inleed DocSign

Signerad med

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		420 531	448 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		131 560	131 557
Erhållen ränta m.m.		1 411	5 100
Erlagd ränta		-167 543	-165 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		385 959	420 047
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		6 465	-594
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-8 038	8 038
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-14 415	-5 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		369 971	422 147
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 000	-146 000
Förändring av likvida medel		223 971	276 147
Likvida medel vid årets början		742 094	465 947
Likvida medel vid årets slut		966 065	742 094

#1066165865

Inleed DocSign

Signerad med

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Föreningen tillämpar även BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Avgifter

Intäkter för avgifter från föreningens medlemmar redovisas linjärt över perioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponent bedöms vara väsentligt, delas tillgången upp i dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker avskrivning av komponenter utifrån när komponenten förväntas bli utbytt i framtiden utifrån underhållsplan.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	33-100
Markanläggningar	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsutgifter såsom courtage.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	1 532 949	1 470 913
	Årsavgifter garage	26 800	30 020
	Årsavgifter parkeringar	60 417	55 420
		<u>1 620 166</u>	<u>1 556 353</u>

I föreningens årsavgifter ingår vatten, avklipp, sopor, renhållning, värme, el, kabel-TV, bredbandsuppkoppling, fastighetsförsäkring samt snöröjning/sandning

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	El	37 301	46 750
	Värme	323 908	323 034
	Vatten och avlopp	112 848	104 697
	Sophämtning	38 088	38 954
	Snöröjning	39 954	14 775
	Reparation och underhåll av fastighet	113 829	76 483
	Fastighetsskatt	39 353	36 810
	Kabel TV samt bredband till möteslokalen	135 599	135 445
	Trädgårdsskötsel	10 115	3 230
	Företags- och ansvarsförsäkring	49 840	48 353
		<u>900 835</u>	<u>828 531</u>

Omklassificering har skett. Driftskostnader ingick i övriga externa kostnader för räkenskapsåret 2024. Därför avviker jämförelsetalen 2024 mot föregående års årsredovisning.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och material	25 680	4 696
	Datorprogram	6 744	4 302
	Kontorsmaterial	894	2 018
	Revisionsarvoden	4 800	0
	Redovisningstjänster	11 430	27 400
	Bankkostnader	2 801	2 427
	Övriga förvaltningskostnader	0	800
	Övriga externa kostnader	<u>3 902</u>	<u>0</u>
		56 251	41 643

Omklassificering har skett. Driftskostnader ingick i övriga externa kostnader för räkenskapsåret 2024. Därför avviker jämförelsetalen 2024 mot föregående års årsredovisning.

Not 5	Medelantal anställda	2025	2024
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,25	0,25

Förutom styrelsearvode till förtroendevalda har ersättning utbetalats till medlemmar för utförda arbeten.

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 742 327	5 742 327
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 742 327	5 742 327
	Ingående avskrivningar	-790 156	-670 007
	Årets avskrivningar	-120 149	-120 149
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-910 305	-790 156
	Utgående redovisat värde	4 832 022	4 952 171
	Redovisat värde byggnader	3 635 024	3 696 886
	Redovisat värde markanläggningar	1 006 704	1 064 991
	Redovisat värde mark	190 294	190 294
		4 832 022	4 952 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 658 000	11 934 000
	varav byggnader:	9 485 000	9 249 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	114 085	114 085
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 085	114 085
	Ingående avskrivningar	-102 674	-91 266
	Årets avskrivningar	-11 411	-11 408
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 085	-102 674
	Utgående redovisat värde	0	11 411
Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering efter 5 år	5 166 247	5 512 247
Not 9	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Förenings banklån om 6 096 247 kronor (föregående år 6 242 247 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	5 750 247	6 096 247
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut	346 000	146 000
	Summa	6 096 247	6 242 247
Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 560 247	6 560 247
	Summa ställda säkerheter	6 560 247	6 560 247

#1066165865

Signerad med Inleed DocSign

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan som är upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder dividerat med totala ytan

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med ytan som är upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande;

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet

Räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan som är upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter

#1066165865

Signerad med  InteDocSign

Bostadsrättsföreningen Vintergatan

Org.nr. 787000-0705

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19

Britt-Inger Bodlund

Britt-Inger Bodlund

2026-05-19

Mats Lindqvist

Mats Lindqvist

2026-05-19

Olof Englund

Olof Englund

2026-05-19

Inga-Lena Eriksson

Inga-Lena Eriksson

2026-05-19

Karin Bergström

Karin Bergström

2026-05-20

Håkan Pramborg

2026-

Ann-Marie Bergström

Ann-Marie Bergström

2026-05-19

Min revisionsberättelse har lämnats den

2026-05-21

Solveig Olausson

Solveig Olausson

Signerat Dokument

via Inleed DocSign - <https://docsign.se>



Undertecknare

BENGT HÅKAN PRAMBORG - 197102040719

Signerade med BankID 2026-05-20 09:20:52 Ref: 019e4442-1027-708e-941b-9d31dce1bbad

1066165865

Revisionsberättelse

**Bostadsrättsföreningen Vintergatan, organisationsnummer
787000-0705**

Av bostadsrättsföreningen vald revisor och revisor suppleant har vi tagit del av årsredovisningen med tillhörande resultat- och balansräkning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Vi har tagit del av styrelsens protokoll, föreningens räkenskaper samt övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet och ekonomi.

Vi har inte funnit någon anledning till anmärkning utan tillstyrker:

Att resultat och balansräkning fastställs.

Att uppkommen vinst balanseras i ny räkning

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det granskande verksamhetsåret.

Ljusdal 2026-05-21



Solveig Olausson
vald till revisor



Malin Persson
vald till revisor suppleant

av föreningsstämman