

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Vintergatan
Org nr: 769610-3238





Styrelsens ord

Föreningen har konsoliderat de tekniska och ekonomiska processerna med den avslutade ombyggnaden av de två affärslokalerna till två nya lägenheter.

Projektgruppen som under några år arbetade intensivt med projektet kunde avsluta projektet och avvecklas under 2023. Den andra och mindre av de båda lägenheterna på 86 kvm, som legat ute till försäljning sedan hösten 2022 såldes under oktober månad till begärt pris med 4,3 mkr. Sedan båda lägenheterna är sålda kommer föreningen som helhet att göra en förlust på projektet.

Höjningen av föreningens avgift för medlemmarna med 25 procent har inneburit att ekonomin har förbättrats. Vi har kunnat lösa lån på 12 mkr för byggprojektet med drygt 10 mkr, vilket har påverkat räntekostnaderna positivt. Ett lån på 930 000 kr har lösts och på resterande lån för ombyggnaden återstår drygt tre miljoner kr. Det senare lånet har lagts om med en bindningstid på ett år till en ränta på 4,76 procent.

Staten återbetalade elstöd med nästan en kvarts miljon kr liksom Naturvårdsverket som gav föreningen ett bidrag för installationen av laddboxar med drygt en halv miljon kronor.

Fem av de 29 laddboxar vid p-platserna och i garagen som föreningen installerade 2022 är nu i bruk.

Föreningen har sagt upp avtalen med Riksbyggen och Climat 80 och startar processen med upphandling av ny kameral och teknisk förvaltning. Avtal har tecknats med ett nytt företag som tar hand om föreningens utemiljö från och med 2024.

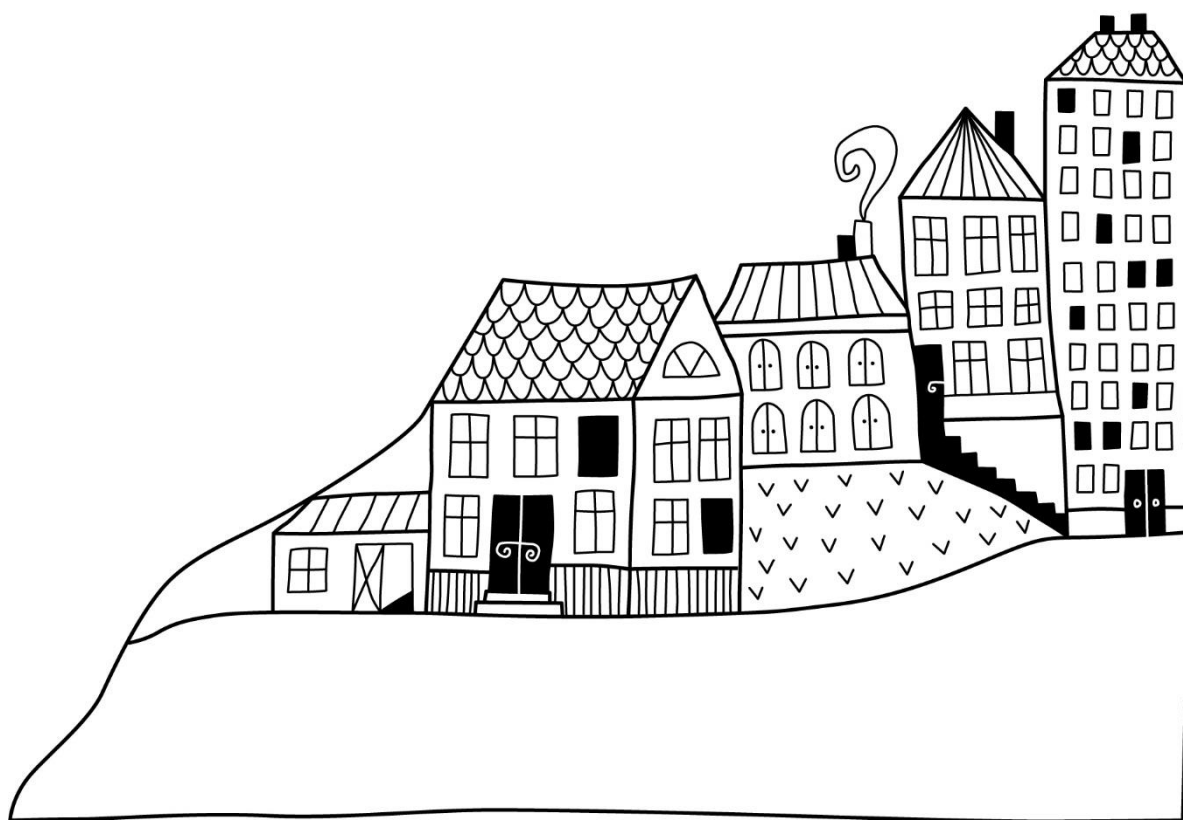
Under våren respektive hösten har två fixardagar och två föreningsmöten hållits vardera.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Förvaltningsberättelse
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Vintergatan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än det föregående året, främst beroende på att underhållskostnaderna har varit lägre.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 46% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 616 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orion 4 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Vintergatan 2A-2F i Lund.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
3 rum och kök	13
4 rum och kök	18
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	24

Total tomtarea	4 319 m ²
Total bostadsarea	4 246 m ²
Total garagelokaler	190 m ²

Årets taxeringsvärde	88 664 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 176 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Climat 80	Fastighetsskötsel
Folksam	Fastighetsförsäkring
Telenor	Bredband
Tele2	Kabel-tv
Skånska Energi	El
VA syd	Vatten
Lunds renhållningsverk	Sophantering
Anticimex	Serviceavtal
Electrolux	Serviceavtal
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddskontroll

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 110 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 36 358 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 212 tkr (299 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 181 tkr (291 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Renovering källare	2022
Renovering tak	2022
Asfaltering framför soprum/parkering	2022
Nytt torkskåp	2022
Låssystem	2021
Tvättstuga	2020
Underhåll av fasader	2018
Ventilbyte värmesystem	2016
Tvättstugor renoverade, maskiner bytta	2015
Avloppsstammar relinade	2013
Garagetaket omlagt	2013
Vattenstammar bytta	2010
El förstärkt med ytterligare service	2010
Värmeanläggning bytt till geoenergi	2010
Tak omlagt	2009
Bytt ateljéfönster	2009
Källarfönster renoverade	2009

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer	33 706
Övrigt	22 281

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Axel Hällen	Ordförande	2025
Stefan Olofsson	Ledamot	2024
Maria Starkenberg	Ledamot	2024
Lára Flosadóttir	Ledamot	2025
Erik Hagelberg	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Henriksson	Suppleant	2025
Kirsten Holme	Suppleant	2025

Revisor

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nyström & Partners	Auktoriserad revisor	2024
Jenny Hultén	Föreningensvald revisor	2024

Revisorssuppleant

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Sköld	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Landgren	2024
Yvonne Kedström	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen upplåtit en lägenhet som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften för 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m²/år.

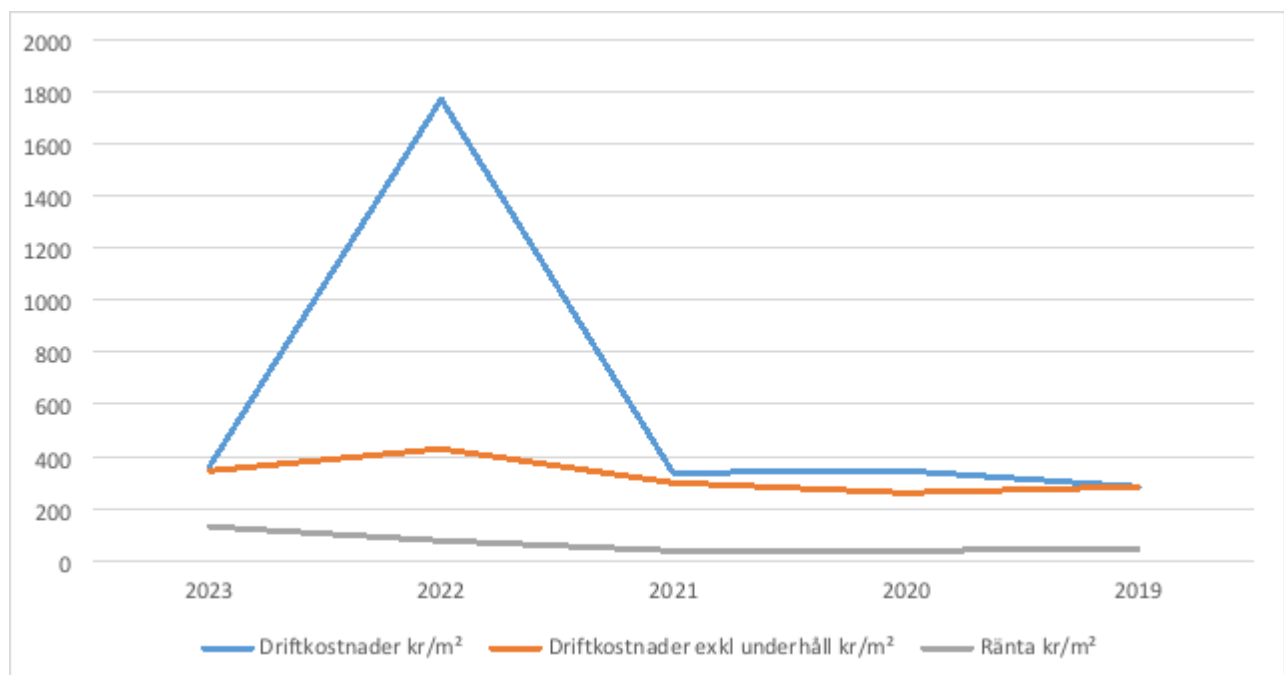
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 441	2 676	2 608	2 565	2 522
Rörelsens intäkter	3 714	2 690	2 634	2 587	2 529
Resultat efter finansiella poster	707	-6 257	173	238	391
Årets resultat	707	-6 257	173	238	391
Resultat exkl avskrivningar	1 323	-5 762	634	699	852
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	142	-6 831	-401	-336	-164
Balansomslutning	70 563	70 053	73 368	62 582	62 327
Årets kassaflöde	839	-9 800	9 094	539	373
Soliditet %	66	52	59	68	68
Likviditet %	11	5	62	9	128
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	95	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	2,7	3,0	2,9	2,7	2,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	773	599	583	572	560
Driftkostnader kr/kvm	356	1 772	332	341	282
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	343	427	299	258	282
Energikostnad kr/kvm	182	256	147	108	134
Underhållsfond kr/kvm	254	0	605	406	229
Reservering till underhållsfond kr/kvm	266	241	233	233	229
Sparande kr/kvm	311	46	177	240	192
Ränta kr/kvm	125	76	36	39	44
Skuldsättning kr/kvm	5 209	7 214	6 744	4 319	4 373
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 443	7 536	7 046	4 512	4 569
Räntekänslighet %	7,0	12,6	12,1	7,9	8,2



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 649 175	1 598 147	0	−6 261 214	−6 256 650
Disposition enl. årsstämmobeslut				−6 256 650	6 256 650
Reservering underhållsfond			1 181 000	−1 181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−55 987	55 987	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 708 212	7 691 788			
Årets resultat					707 072
Vid årets slut	49 357 387	9 289 935	1 125 013	−13 642 877	707 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−12 517 864
Årets resultat	707 072
Årets fondreservering enligt underhållsplan	−1 181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 987
Summa	−12 935 805

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **−12 935 805**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 441 038	2 675 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 588	13 897
Summa rörelseintäkter		3 713 626	2 689 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 577 412	-7 859 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 837	-197 825
Personalkostnader	Not 6	-17 002	-63 476
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 654	-494 640
Summa rörelsekostnader		-2 457 906	-8 615 835
Rörelseresultat		1 255 720	-5 926 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 855	6 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-555 504	-336 952
Summa finansiella poster		-548 649	-330 332
Resultat efter finansiella poster		707 072	-6 256 650
Årets resultat		707 072	-6 256 650

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	68 289 394	68 842 433
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	537 447	600 063
Summa materiella anläggningstillgångar		68 826 841	69 442 495
Summa anläggningstillgångar		68 826 841	69 442 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	285 215	64 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	146 674	79 839
Summa kortfristiga fordringar		431 889	144 204
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 304 602	465 932
Summa kassa och bank		1 304 602	465 932
Summa omsättningstillgångar		1 736 491	610 136
Summa tillgångar		70 563 332	70 052 631



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 647 322	49 247 322
Fond för yttre underhåll		1 125 013	0
Summa bundet eget kapital		59 772 335	49 247 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 642 877	-6 261 214
Årets resultat		707 072	-6 256 650
Summa fritt eget kapital		-12 935 805	-12 517 864
Summa eget kapital		46 836 530	36 729 458
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 500 000	20 061 300
Summa långfristiga skulder		7 500 000	20 061 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 609 300	11 938 000
Leverantörsskulder		96 059	72 696
Övriga skulder	Not 16	14 032	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	507 411	1 251 177
Summa kortfristiga skulder		16 226 802	13 261 873
Summa eget kapital och skulder		70 563 332	70 052 631

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	707 072	-6 256 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	615 654	494 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 322 726	-5 762 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-287 685	30 598
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-706 371	859 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 670	-4 871 541
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	2 280 024
Investeringar i byggnader & mark	0	-8 663 936
Investeringar i inventarier	0	-626 152
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-7 010 065
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-8 890 000	2 081 160
Inbetalda insatser	9 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	510 000	2 081 160
Årets kassaflöde	838 670	-9 800 445
Likvidamedel vid årets början	465 932	10 266 405
Likvidamedel vid årets slut	1 304 602	465 932

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	104
Ombyggnad lokal till två lägenheter	Linjär	96
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 264 439	2 537 388
Hyror, lokaler	88 200	88 200
Hyror, garage	70 500	62 500
Hyror, p-platser	94 080	71 380
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-71 940	-68 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-500	-575
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 040	-10 860
Rabatter	-2 700	-9 360
Elavgifter	17 999	5 287
Summa nettoomsättning	3 441 038	2 675 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	3 500	3 650
Övriga avgifter	0	2 000
Övriga ersättningar	8 255	7 946
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Erhållna statliga bidrag*	225 333	0
Övriga rörelseintäkter	10 502	300
Försäkring ersättningar	25 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	272 588	13 897

*El-stöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-55 987	-5 965 597
Reparationer	-109 528	-64 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 451	-61 123
Försäkringspremier	-50 327	-50 218
Kabel- och digital-TV	-142 724	-140 402
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 089	-1 156
Serviceavtal	-21 622	-101 224
Obligatoriska besiktningar	0	-39 000
Snö- och halkbekämpning	-7 911	-11 567
Förbrukningsinventarier	-18 739	-4 742
Fordons- och maskinkostnader	-200	0
Vatten	-115 294	-95 957
Fastighetsel	-693 025	-1 041 289
Sophantering och återvinning	-77 470	-64 819
Förvaltningsarvode drift	-208 044	-218 537
Summa driftskostnader	-1 577 412	-7 859 894

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-109 769	-107 420
IT-kostnader	-4 010	-11 349
Arvode, yrkesrevisor	-24 000	0
Övriga försäljningskostnader	-64 150	0
Övriga förvaltningskostnader	-11 940	-13 469
Kreditupplysningar	-694	-1 721
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 400	-7 004
Representation	-955	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Konsultarvoden	-5 231	-18 750
Bankkostnader	-3 826	-6 170
Övriga externa kostnader	-14 863	-31 940
Summa övriga externa kostnader	-247 837	-197 825

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden*	-14 767	-48 300
Sociala kostnader	-2 235	-15 176
Summa personalkostnader	-17 002	-63 476

*Det bokades upp för hög kostnad 2021 och därav är kostnaden lägre 2023.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-553 039	-468 550
Avskrivning Installationer	-62 615	-26 090
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-615 654	-494 640

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 797	6 509
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	53	51
Övriga ränteintäkter	3 005	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 855	6 619

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-555 443	-335 649
Övriga räntekostnader	-61	-923
Övriga finansiella kostnader	0	-380
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-555 504	-336 952

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 594 355	47 930 392
Mark	18 260 372	18 260 372
	74 854 727	66 190 764
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	8 663 936
	0	8 663 936
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 854 727	74 854 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 012 295	-5 543 745
	-6 012 295	-5 543 745
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-553 039	-468 550
	-553 039	-468 550
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 565 334	-6 012 295
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 289 394	68 842 432
Varav		
Byggnader	50 029 022	50 582 060
Mark	18 260 372	18 260 372
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	86 000 000
Lokaler	664 000	1 176 000
Totalt taxeringsvärde	88 664 000	87 176 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 300 000</i>	<i>44 492 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 364 000</i>	<i>42 684 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	626 152	0
	626 152	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	626 152
	0	626 152
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	626 152	626 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-26 090	0
	-26 090	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 615	-26 090
	-62 615	-26 090
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-26 090	-26 090
	-88 705	-26 090
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 705	-26 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	537 447	600 066
Varav		
Installationer	537 447	600 066

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	271	7 759
Skattekonto	284 944	56 606
Summa övriga fordringar	285 215	64 365

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 224	50 327
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 232	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 890	29 512
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	495	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 833	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 674	79 839

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	69 280	28 180
Transaktionskonto	1 235 322	437 752
Summa kassa och bank	1 304 602	465 932

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 109 300	31 999 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 609 300	-11 938 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 500 000	20 061 300

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,85%	2023-09-01	938 000	0	938 000	0
SEB	0,46%	2024-01-28	2 400 000	0	0	2 400 000
SEB	0,46%	2024-01-28	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	4,85%	2024-05-02	11 000 000	0	7 952 000	3 048 000
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-06-30	7 661 300	0	0	7 661 300
STADSHYPOTEK	2,94%	2025-06-01	7 500 000	0	0	7 500 000
Summa			31 999 300	0	8 890 000	23 109 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	7 433	0
Skuld för moms	3 119	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 480	0
Summa övriga skulder	14 032	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 496	30 132
Upplupna räntekostnader	24 443	50 569
Upplupna driftskostnader	0	326
Upplupna elkostnader	136 659	223 651
Upplupna vattenavgifter	28 114	0
Upplupna kostnader för renhållning	6 253	5 495
Upplupna revisionsarvoden	24 000	0
Upplupna styrelsearvoden	52 500	95 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 365	581 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 581	263 704
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 411	1 251 177

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 460 000	21 460 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Axel Hällen

Lára Flosadóttir

Maria Starkenberg

Stefan Olofsson

Erik Hagelberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Jenny Hultén
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557515356836

Document

Årsredovisning Vintergatan 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-04-16 16:19:03 CEST (+0200) by Jesper Carlsson (JC)
Finalised on 2024-04-24 10:26:00 CEST (+0200)

Initiator

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signatories

Axel Hällen (AH)



The name returned by Swedish BankID was "OLOF AXEL RAGNAR HÄLLEN"
Signed 2024-04-17 15:17:37 CEST (+0200)

Maria Starkenberg (MS)



The name returned by Swedish BankID was "MARIA STARKENBERG"
Signed 2024-04-18 09:53:23 CEST (+0200)

Erik Hagelberg (EH)



The name returned by Swedish BankID was "ERIK HAGELBERG"
Signed 2024-04-22 13:05:51 CEST (+0200)

Lára Flosadóttir (LF)



The name returned by Swedish BankID was "LÁRA FLOSADÓTTIR"
Signed 2024-04-18 21:45:04 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515356836

Stefan Olofsson (SO)



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN OLOFSSON"

Signed 2024-04-16 16:34:14 CEST (+0200)

Jenny Hultén (JH)



The name returned by Swedish BankID was "JENNY HULTÉN"

Signed 2024-04-22 22:50:07 CEST (+0200)

Cecilia Ståhl (CS)



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA STÅHL"

Signed 2024-04-24 10:26:00 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Till föreningsstämman i BRF Vintergatan
Org.nr. 769610-3238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vintergatan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vintergatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt underskriven enligt datum nedan
Lund den

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Jenny Hultén
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557515358951

Document

BRF Vintergatan 2023 - Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-16 16:22:26 CEST (+0200) by Jesper Carlsson (JC)

Finalised on 2024-04-24 10:26:34 CEST (+0200)

Initiator

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signatories

Jenny Hultén (JH)



The name returned by Swedish BankID was "JENNY HULTÉN"

Signed 2024-04-17 06:51:33 CEST (+0200)

Cecilia Ståhl (CS)



The name returned by Swedish BankID was "CECILIA STÅHL"

Signed 2024-04-24 10:26:34 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Vintergatan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Vintergatan i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

