

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Vintergatan
Org nr: 769610-3238

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättförening
Vintergatan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2007-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre än det föregående året främst beroende på högre ränte- och underhållskostnader.

Föreningens likviditet är oförändrad under året med fortsatt 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen X 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 281% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 616 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 796 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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	28

Total tomtarea 4 319 m²

Total bostadsarea 4 246 m²

Övriga intäktsbringande ytor (förråd) 108 m²

Garagelokaler 190 m²

Total lokalarea 298 m²

Årets taxeringsvärde 88 664 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 664 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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



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 95 tkr och planerat underhåll för 160 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 42 076 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 403 tkr (316 kr/m² ej förråd inräknat).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 321 tkr (298 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Bytt värmepump	2023
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	74 456
Huskropp utvändigt	85 625

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
Lára Flosadóttir	Sekreterare	2025
Erik Hagelberg	Ledamot	2025
Stefan Hult	Ledamot	2026
Stefan Olofson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Henriksson	Suppleant	2025
Kirsten Holme	Suppleant	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Ståhl, Crowe Sweden AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Landgren		2025
Yvonne Kedström		2025

Föreningens firma förutom av styrelsen i helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat 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 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 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 om att höja årsavgiften med 0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 784 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).



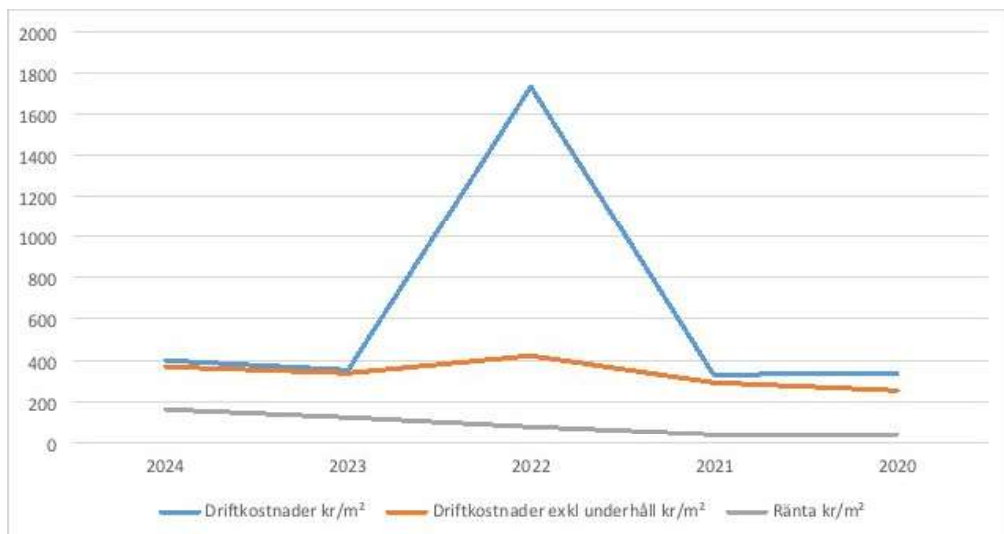
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 557	3 453	2 689	2 629	2 587
Rörelsens intäkter	3 557	3 714	2 690	2 634	2 587
Resultat efter finansiella poster*	180	707	-6 257	173	238
Årets resultat	180	707	-6 257	173	238
Resultat exkl avskrivningar	796	1 323	-5 762	634	699
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-525	142	-6 831	-401	-336
Balansomslutning	70 820	70 563	70 053	73 368	62 582
Årets kassaflöde	1 213	839	-9 800	9 094	539
Soliditet %*	66	66	52	59	68
Likviditet %	11	11	5	62	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	88	95	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	773	599	583	572
Driftkostnader kr/kvm	398	347	1 730	325	333
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	335	417	292	252
Energikostnad kr/kvm*	194	178	250	144	106
Underhållsfond kr/kvm	503	248	0	591	396
Reservering till underhållsfond kr/kvm	291	260	235	228	228
Sparande kr/kvm*	210	303	45	173	235
Ränta kr/kvm	159	122	74	35	38
Skuldsättning kr/kvm*	5 086	5 086	7 042	6 584	4 216
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 443	5 443	7 536	7 046	4 512
Räntekänslighet %*	6,9	7,0	12,6	12,1	7,9

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



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) delat med 100. 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	49 357 387	9 289 935	1 125 013	-13 642 877	707 072
Disposition enl. årsstämmobeslut				707 072	-707 072
Reservering underhållsfond			1 321 000	-1 321 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-160 081	160 081	
Årets resultat					180 415
Vid årets slut	49 357 387	9 289 935	2 285 932	-14 096 724	180 415

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 935 805
Årets resultat	180 415
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-1 321 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	160 081
Summa	-13 916 309

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-13 916 309**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 556 656	3 452 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	260 835
Summa rörelseintäkter		3 556 956	3 713 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 808 889	−1 577 412
Övriga externa kostnader	Not 5	−182 602	−247 837
Personalkostnader	Not 6	−71 836	−17 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−615 654	−615 654
Summa rörelsekostnader		−2 678 981	−2 457 906
Rörelseresultat		877 975	1 255 720
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 673	6 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−723 232	−555 504
Summa finansiella poster		−697 559	−548 649
Resultat efter finansiella poster		180 415	707 072
Årets resultat		180 415	707 072



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 736 355	68 289 394
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	474 832	537 447
Summa materiella anläggningstillgångar		68 211 187	68 826 841
Summa anläggningstillgångar		68 211 187	68 826 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 765	0
Övriga fordringar	Not 12	6 488	285 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	37 963	146 674
Summa kortfristiga fordringar		91 216	431 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 517 225	1 304 602
Summa kassa och bank		2 517 225	1 304 602
Summa omsättningstillgångar		2 608 441	1 736 491
Summa tillgångar		70 819 627	70 563 332



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 647 322	58 647 322
Fond för yttre underhåll	2 285 932	1 125 013
Summa bundet eget kapital	60 933 254	59 772 335
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 096 724	-13 642 877
Årets resultat	180 415	707 072
Summa fritt eget kapital	-13 916 309	-12 935 805
Summa eget kapital	47 016 945	46 836 530
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0
Summa långfristiga skulder	0	7 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 109 300
Leverantörsskulder	85 640	96 059
Skatteskulder	1 328	0
Övriga skulder	Not 16	3 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	603 139
Summa kortfristiga skulder	23 802 683	16 226 802
Summa eget kapital och skulder	70 819 627	70 563 332



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	877 975	1 255 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	615 654	615 654
	1 493 629	1 871 375
Erhållen ränta	25 673	6 855
Erlagd ränta	-725 390	-581 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	793 912	1 296 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	340 673	-287 685
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	78 039	-680 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 212 623	328 670
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-8 890 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	9 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	510 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 212 623	838 670
Likvida medel vid årets början	1 304 602	465 932
Likvida medel vid årets slut	2 517 225	1 304 602

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 327 360	3 264 439
Hyror, lokaler	38 347	88 200
Hyror, garage	76 500	70 500
Hyror, p-platser	103 760	94 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 842	-71 940
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 320	-19 040
Rabatter	0	-2 700
Elavgifter	10 337	17 999
Övriga lokalintäkter	5 200	3 500
Övriga avgifter	2 750	0
Övriga ersättningar	5 563	8 255
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Summa nettoomsättning	3 556 656	3 452 791

*Årsavgifterna har inte höjts utan det baseras på att en ombygg lokal till lägenhet blev såld under året 2023.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	225 333
Övriga rörelseintäkter	300	10 502
Försäkringsersättningar	0	25 000
Summa övriga rörelseintäkter	300	260 835

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-160 081	-55 987
Reparationer	-94 772	-109 528
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 210	-75 451
Försäkringspremier	-60 224	-50 327
Kabel- och digital-TV	-146 790	-142 724
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 089
Serviceavtal	-38 599	-21 622
Obligatoriska besiktningar	-38 381	0
Snö- och halkbekämpning	-23 213	-7 911
Förbrukningsinventarier	-14 950	-18 739
Fordons- och maskinkostnader	-200	-200
Vatten	-180 195	-115 294
Fastighetsel	-700 239	-693 025
Sophantering och återvinning	-73 476	-77 470
Förvaltningsarvode drift	-207 559	-208 044
Summa driftskostnader	-1 808 889	-1 577 412

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-112 926	-109 769
IT-kostnader	-1 980	-4 010
Arvode, yrkesrevisorer	-45 555	-24 000
Övriga försäljningskostnader	0	-64 150
Övriga förvaltningskostnader	-7 504	-11 940
Kreditupplysningar	0	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 725	-8 400
Representation	-3 079	-955
Konsultarvoden	0	-5 231
Bankkostnader	-5 105	-3 826
Övriga externa kostnader	-2 728	-14 863
Summa övriga externa kostnader	-182 602	-247 837

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 200	-14 767
Sociala kostnader	-14 636	-2 235
Summa personalkostnader	-71 836	-17 002

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-553 039	-553 039
Avskrivning Installationer	-62 615	-62 615
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-615 654	-615 654

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 338	3 797
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	53
Övriga ränteintäkter	1 335	3 005
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 673	6 855

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-723 232	-555 443
Övriga räntekostnader	0	-61
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-723 232	-555 504



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 594 355	56 594 355
Mark	18 260 372	18 260 372
	74 854 727	74 854 727
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 854 727	74 854 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 565 334	-6 012 295
	-6 565 334	-6 012 295
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-533 039	-553 039
	-533 039	-553 039
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 098 373	-6 565 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 736 355	68 289 394
Varav		
Byggnader	49 475 983	50 029 022
Mark	18 260 372	18 260 372
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	664 000	664 000
Totalt taxeringsvärde	88 664 000	88 664 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 300 000</i>	<i>46 300 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 364 000</i>	<i>42 364 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	626 152	626 152
	626 152	626 152
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	626 152	626 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-88 705	-26 090
	-88 705	-26 090
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 615	-62 615
	-62 615	-62 615
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-151 320	-88 705
	-151 320	-88 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-151 320	-88 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	474 832	537 447
Varav		
Installationer	474 832	537 447

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	271
Skattekonto	6 488	284 944
Summa övriga fordringar	6 488	285 215

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	60 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	28 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 203	29 890
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 760	27 833
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 963	146 674



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 097 893	69 280
Transaktionskonto	1 164 732	1 235 322
Summa kassa och bank	2 517 225	1 304 602

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 109 300	23 109 300
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 109 300	-15 609 300
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,94%	2024-06-30	7 661 300	-7 661 300	0	0
SEB	4,21%	2025-01-28	2 500 000	0	0	2 500 000
STADSHYPOTEK	3,02%	2025-03-30	0	7 661 300	0	7 661 300
SEB	4,21%	2025-04-28	2 400 000	0	0	2 400 000
STADSHYPOTEK	4,50%	2025-05-04	3 048 000	0	0	3 048 000
STADSHYPOTEK	2,94%	2025-06-01	7 500 000	0	0	7 500 000
Summa			23 109 300	0	0	23 109 300

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi alla lån om 23 109 300 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	7 433
Skuld för moms	3 275	3 119
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 480
Summa övriga skulder	3 275	14 032



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 004	16 496
Upplupna räntekostnader	22 285	24 443
Upplupna elkostnader	109 006	136 659
Upplupna vattenavgifter	58 305	28 114
Upplupna kostnader för renhållning	5 890	6 253
Upplupna revisionsarvoden	31 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 365
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 349	217 581
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 139	507 411

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 460 000	21 460 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har ett större planerat underhåll av huskroppen startats.



Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Axel Hällen
Ordförande

Lára Flosadóttir

Erik Hagelberg

Stefan Hult

Stefan Olofson

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

Nyström & Partners Revision KB
Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545859382

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 - Vintergatan
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-05 10:15:15 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-05-13 17:59:34 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Axel Hällen (AH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF AXEL RAGNAR HÄLLEN"
Signerade 2025-05-07 22:14:01 CEST (+0200)

Lára Flosadóttir (LF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LÁRA FLOSADÓTTIR"
Signerade 2025-05-09 08:12:51 CEST (+0200)

Erik Hagelberg (EH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Gustaf Fredrik Hagelberg"
Signerade 2025-05-06 11:05:31 CEST (+0200)

Stefan Hult (SH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Bertil Stefan Hult"
Signerade 2025-05-13 13:37:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545859382

Stefan Olofsson (SO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN OLOFSSON"

Signerade 2025-05-05 11:44:43 CEST (+0200)

Cecilia Ståhl (CS)

Nyström & Partners Revision KB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA STÅHL"

Signerade 2025-05-13 17:59:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vintergatan för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vintergatan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Ståhl
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546644916

Dokument

BRF Vintergatan 2024 - Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-13 14:10:02 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2025-05-13 18:00:13 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Cecilia Ståhl (CS)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA STÅHL"*

Signerade 2025-05-13 18:00:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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

