

Årsredovisning för
BRF Vintergatan 1
716416-5198

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vintergatan 1, organisationsnummer 716416-5198, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Veterinären 12.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

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

Fastighetens taxeringsvärde är 214 347 000 kronor (föreg år 214 347 000 kronor), varav byggnadsvärde är 52 347 000 kronor (52 347 000 kronor). Rättelse av taxeringsvärdet har gjorts under 2023 vilket medfört att taxeringsvärdet och fastighetsskatten har sänkts kraftigt från tidigare år.

Föreningens samtliga 21 bostadslägenheter upplåts med bostadsrätt. Endast vissa källarförråd upplåts med hyresrätt till boende i fastigheten. Hos Skatteverket är det registrerat att det finns 25 bostadslägenheter men det kommer att rättas under 2024. Detta innebär också att taxeringsvärdet och fastighetsskatten kommer sänkas ytterligare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De viktigaste frågorna under verksamhetsåret:

OVK- besiktning utfördes.

Siffrorna ovanför porten förgylldes samt tillhörande belysning monterades.

Stambyte skedde i två lägenheter.

Rensning av cyklar skedde.

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond (minst 0,1% av gällande taxeringsvärde enl §36) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 290 159
årets resultat	10 003
Summa	-3 280 156
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	214 347
ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-29 726
balanseras i ny räkning	-3 464 777
Summa	-3 280 156

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 377 496	2 269 496
Övriga rörelseintäkter	3	193 159	1 650
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 570 655	2 271 146
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 722 240	-1 508 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-477 369	-426 104
Summa rörelsekostnader		-2 199 609	-1 934 446
Rörelseresultat		371 046	336 700
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	28 000	32 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 571	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-394 614	-223 465
Summa finansiella poster		-361 043	-191 237
Resultat efter finansiella poster		10 003	145 463
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		10 003	145 463
Skatter			
Årets resultat		10 003	145 463

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	175 839 784	175 719 206
Inventarier, verktyg och installationer	8	172 274	123 487
Summa materiella anläggningstillgångar		176 012 058	175 842 693
Summa anläggningstillgångar		176 012 058	175 842 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 606	8 944
Övriga fordringar		84 307	29 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 499	142 542
Summa kortfristiga fordringar		235 412	181 202
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		372 025	72 704
Summa kassa och bank		372 025	72 704
Summa omsättningstillgångar		607 437	253 906
SUMMA TILLGÅNGAR		176 619 495	176 096 599

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 453 532	4 453 532
Fond för yttre underhåll		212 461	141 318
Uppskrivningsfond		157 877 231	157 877 231
Summa bundet eget kapital		162 543 224	162 472 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 290 159	-3 364 479
Årets resultat		10 003	145 463
Summa fritt eget kapital		-3 280 156	-3 219 016
Summa eget kapital		159 263 068	159 253 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	12 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 850 000	3 250 000
Leverantörsskulder		247 248	121 092
Skatteskulder		-	43 545
Övriga skulder		-	214 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		759 179	714 522
Summa kortfristiga skulder		4 856 427	4 343 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 619 495	176 096 599

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 046	336 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	477 369	426 104
Erhållen ränta mm	33 571	32 228
Erlagd ränta	-394 614	-223 465
Betald skatt	-127 827	70 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 545	641 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 072	-11 216
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-43 562	-235 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 055	395 086
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-646 734	-1 146 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-646 734	-1 146 180
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	6 900 000
Amortering av låneskulder	-	-6 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	600 000	600 000
Årets kassaflöde	299 321	-151 094
Likvida medel vid årets början	72 704	223 798
Likvida medel vid årets slut	372 025	72 704

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Avgifterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-50
-Inventarier	5
-Installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansslutningen.

Skuldsättning/total kvm

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

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnad/total kvm

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

Årsavg/kvm bostadsrätt

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

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Avgifter bostäder/lokal	2 276 854	2 168 432
Garageintäkter	89 939	85 656
Övrigt	3 504	7 608
Förråd	7 199	7 800
Summa	2 377 496	2 269 496

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning	101 708	-
Rättelse fastighetsskatt inkomstår 2022	82 454	-
Elstöd	8 997	-
Övriga intäkter	-	1 650
Summa	193 159	1 650

Not 4 Övriga rörelsekostnader

Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel en avtal	42 642	38 388
Städning enl avtal	40 032	38 340
Sophantering	127 809	116 878
Tidningsinsamling	5 461	-
Snöröjning	22 091	9 670
El	42 859	47 657
Fjärrvärme	570 601	513 391
Vatten	81 545	61 230
Hiss-tillsyn enl avtal	12 975	5 971
Kabel-TV/Fiberanslutning	69 094	67 354
Delsumma	1 015 109	898 879

Reparation och underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel utöver avtal	63 934	33 351
Städning utöver avtal	-	987
Underhåll fastighet	323 140	212 557
Hissunderhåll	28 550	7 191
Tomtmark och plantering	9 000	-
Övriga fastighetskostnader	16 118	14 499
Förbrukningsmaterial/inventarier	7 581	4 516
Delsumma	448 323	273 101

Administration

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	53 195	133 899
Försäkring	66 050	62 355
Revision	16 000	15 625
Förvaltningsarvode	102 500	92 500
Service och branschorganisation	3 952	5 162
Bankavgifter	7 276	12 406
Övrigt	9 835	14 415
Delsumma	258 808	336 362
Summa	1 722 240	1 508 342

Not 5 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning Brandkontoret	28 000	32 200
Ränteintäkter, övriga	5 571	28
Summa	33 571	32 228

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, krediter	394 614	223 465
Summa	394 614	223 465

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	24 066 911	22 812 570
-Årets förbättring byggnad	537 739	1 254 341
	<u>24 604 650</u>	<u>24 066 911</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 224 936	-5 844 181
-Årets avskrivning enligt plan byggnad	-417 161	-380 755
	<u>-6 642 097</u>	<u>-6 224 936</u>
-Vid årets början	157 877 231	-
Årets uppskrivningar	-	157 877 231
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>157 877 231</u>	<u>157 877 231</u>
Redovisat värde vid årets slut	175 839 784	175 719 206
Redovisat värde byggnader	13 839 784	13 719 206
Redovisat värde mark	<u>162 000 000</u>	<u>162 000 000</u>
	175 839 784	175 719 206
Taxeringsvärde byggnader:	52 347 000	52 347 000
Taxeringsvärde mark:	<u>162 000 000</u>	<u>162 000 000</u>
	214 347 000	214 347 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	434 850	434 850
-Nyanskaffningar	108 990	-
	<u>543 840</u>	<u>434 850</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-311 363	-266 014
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-60 203	-45 349
	<u>-371 566</u>	<u>-311 363</u>
Redovisat värde vid årets slut	172 274	123 487

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut*Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen*

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut

-

-

Långgivare	Skuld	Ränta	Villkor
Swedbank	6 900 000	2,66%	Fast till 2025-05-23
Swedbank	1 150 000	4,69%	90 dagar
Swedbank	2 100 000	4,67%	90 dagar
Swedbank	600 000	4,67%	90 dagar
Swedbank	5 600 000	1,02%	Fast till 2026-02-23
	16 350 000		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

20 000 000

20 000 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

2023-12-31

2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

20 000 000

20 000 000

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

inga

inga

Summa ställda säkerheter**20 000 000****20 000 000****Eventalförpliktelser**

Övriga eventalförpliktelser

inga

inga

Summa eventalförpliktelser**Underskrifter**

Ort och datum

Peter Sjöstrand
Styrelseordförande

Pontus Bonnier

Tommy Henningsson

Ulrica von Schwerin Sievert

Arvind Kedia

Min revisionsberättelse har avgivits den

My Bolin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende