

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERGATAN

ÅRSREDOVISNING 2023



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERGATAN
789200-1210

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 12	Noter till resultaträkning
Sid 13	Noter till balansräkning
Sid 15	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Vintergatan, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1956-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-02:

Annika Kallin	Ordförande
Patrik Svelander	Ledamot
John Håkansson	Ledamot

Sigbritt Snåre	Suppleant
----------------	-----------

Revisorer

Kristina Gillström	Ordinarie intern
Ingemar Engholm	Suppleant intern

Valberedning

Tiina Svelander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sorteraren 7	1955	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 1 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1955.

Fastigheten är belägen på Vintergatan 3 A-B.

Byggnadernas totalyta är 938 kvadratmeter, varav 912 kvadratmeter utgör lägenhetsyta (innan ombyggnation av lokal till lägenhet 844 kvm) och 26 kvadratmeter lokalyta.

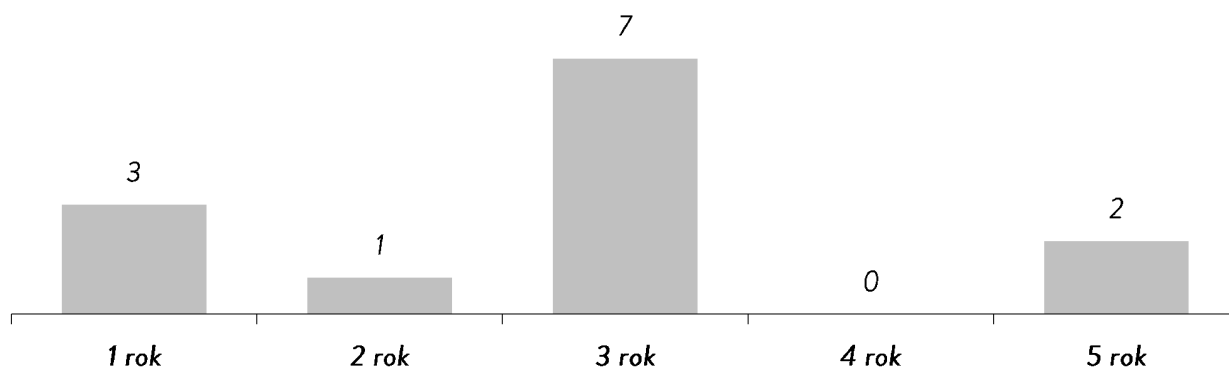
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Relaxavdelning med bastu	Gemensamhetsanläggning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Nyckelsystem	2021	
Ombyggnation lokal till lgh	2021	
Utemiljö	2020	Stensättning, kantsten
Renovering tvättstuga	2020	
Installation av infravärmare	2020	
Balkongrenovering	2019	Inglasning och utbyggnad
Renovering entrébroar	2019	
Markarbeten	2018	Kantsten- och plattsättning.
Ventilation badrum	2017	
Installation vattenlarm kök	2017	
Tvättmaskin	2017	
Målning	2015	Målning av taksprång, gavlar och balkong
Elinstallation balkonger	2015	
Parkering	2015	Anläggning av gästparkeringar
Fönsterbyten	2014	Källarfönster
Trapphus	2013	Nya akustikplattor samt ommålning
Markarbeten	2013	Utjämning av mark utanför föreningens hus
Takförbättringsåtgärder	2013	
Relaxavdelning	2012	Bastu
Byte elledningar	2009	Servanet
Säkerhetsdörrar	2009	
Bredband	2009	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st. Av dessa har en överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st, under året har ett inträde och ett utträde skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 19 st.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	655	655*	645	626
Årsavgifts andel i % av total intäkt	78,4	80,6	80,2	78,6	84,1
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 999	4 834	4 542	4 672	4 801
Lån/kvm totalyta	4 861	4 700	4 416	4 538	4 668
Räntekänslighet (%)	7,1	7,4	7,5	7,8	8,3
Genomsnittsränta (%)	3,9	1,5	1,3	1,2	1,6
Sparande/kvm totalyta	205	213	136	166	5
Energikostnad/kvm totalyta	250	219	207	221	237
Nettoomsättning (tkr)	820	742	688	692	628
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4	-237	-89	-97	-158
Soliditet (%)	21	22	24	12	11
Kassalikviditet (%)	93	4	10	132	110
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering		42	50	132	110

*Ombyggnation av lokal till lägenhet

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden samt att fortsatt utveckla och förädla föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 500	0	302 219	162 045	-237 305	252 459
Disposition av föregående års resultat:				-237 305	237 305	0
Avsättning till yttre fond			30 852	-30 852		0
Uttag ur yttre fond			-233 647	233 647		0
Årets resultat					-3 819	-3 819
Belopp vid årets utgång	25 500	0	99 424	127 535	-3 819	248 640

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	127 535
årets förlust	-3 819
	123 716

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

30 852

92 864

123 716

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med noter

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2023	2022
Nettoomsättning	2	819 606	741 724
Summa rörelseintäkter		819 606	741 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-390 214	-639 548
Övriga externa kostnader		-62 452	-51 652
Personalkostnader	4	4 600	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 442	-203 491
Summa rörelsekostnader		-644 508	-914 404
Rörelseresultat		175 098	-172 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		615	30
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-179 532	-64 655
Summa finansiella poster		-178 917	-64 625
Resultat efter finansiella poster		-3 819	-237 305
Resultat före skatt		-3 819	-237 305
Årets resultat		-3 819	-237 305

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 579 526	5 775 968
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 579 526	5 775 968
Summa anläggningstillgångar		5 579 526	5 775 968
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39 839	30 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 280	28 782
Summa kortfristiga fordringar		69 119	58 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		424 177	92 571
Summa kassa och bank		424 177	92 571
Summa omsättningstillgångar		493 296	151 556
SUMMA TILLGÅNGAR		6 072 822	5 927 524

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 500	25 500
Uppskrivningsfond	1 050 000	1 050 000
Fond för yttre underhåll	99 424	302 219
Summa bundet eget kapital	1 174 924	1 377 719
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	127 535	162 045
Årets resultat	-3 819	-237 305
Summa fritt eget kapital	123 716	-75 260
Summa eget kapital	1 298 640	1 302 459
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7	4 246 200	398 980
Summa långfristiga skulder	4 246 200	398 980
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	313 200	4 009 255
Leverantörsskulder	56 737	64 913
Skatteskulder	1 210	300
Övriga skulder	0	2 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 835	149 297
Summa kortfristiga skulder	527 982	4 226 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 072 822	5 927 524

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 819	-237 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	189 283	177 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	185 464	-59 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 065	7 859
Förändring av leverantörsskulder	-8 176	-511 864
Förändring av kortfristiga skulder	5 218	17 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 441	-545 458
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	256 865	400 000
Amortering av lån	-105 700	-134 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151 165	265 800
Årets kassaflöde	331 606	-279 658
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	92 571	372 229
Likvida medel vid årets slut	424 177	92 571

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs linjärt av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av enligt beräknad nyttjandeperiod på 10-30 år.

Maskiner skrivs av på 5 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	642 647	597 811
Hyror lokaler	23 867	15 000
Hyror parkeringsplatser	10 452	10 452
Debiterade elavgifter	44 309	18 830
Balkongtillägg	95 940	95 940
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	525	3 622
Övriga intäkter	553	70
	818 293	741 725

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader	21 403	26 142
Löpande underhåll	24 706	78 707
Planerat underhåll	0	233 647
Elavgifter	63 817	43 667
Fjärrvärme	124 622	116 579
Vattenavgifter	46 129	44 800
Sophantering	14 002	16 492
Snöröjning/sandning	41 807	28 205
Kabel-TV	11 654	10 646
Förbrukningsmaterial	960	2 033
Fastighetsförsäkring	18 157	16 582
Fastighetsavgift	22 957	22 047
	390 214	639 547

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2023	2022
Styrelsearvoden	-3 500	15 000
Sociala avgifter	-1 100	4 713
	-4 600	19 713

Arvoden har ej tagits ut.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 010 472	8 010 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 010 472	8 010 472
Ingående avskrivningar	-2 234 504	-2 038 062
Årets avskrivningar	-186 288	-196 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 420 792	-2 234 504
Utgående redovisat värde	5 589 680	5 775 968
Taxeringsvärden byggnader	7 265 000	7 265 000
Taxeringsvärden mark	3 019 000	3 019 000
	10 284 000	10 284 000
Bokfört värde byggnader	5 589 680	5 757 968
Bokfört värde mark	18 000	18 000
	5 607 680	5 775 968

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 003	47 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 003	47 003
Ingående avskrivningar	-47 003	-39 954
Årets avskrivningar	0	-7 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 003	-47 003
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

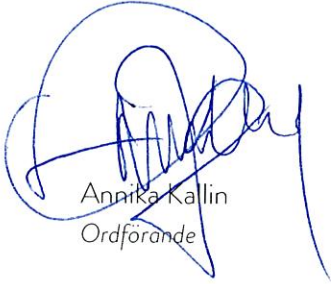
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,30	2024-09-30	212 000	222 000
Stadshypotek AB	1,59	2026-10-30	116 680	126 680
Stadshypotek AB	-	-	0	303 272
Stadshypotek AB	4,24	2027-09-30	63 500	77 500
Stadshypotek AB	-	-	0	123 480
Stadshypotek AB	-	-	0	390 000
Stadshypotek AB	-	-	0	3 005 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	160 303
Stadshypotek AB	4,35	2031-07-30	2 170 420	0
Stadshypotek AB	4,37	2028-07-30	1 990 000	0
			4 552 600	4 408 235
Kortfristig del av långfristig skuld			4 009 255	4 009 255
- varav amortering			107 200	144 200

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 4 016 600 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 477 000	4 477 000
	4 477 000	4 477 000

Sundsvall den 9 / 4 2024



Annika Kallin
Ordförande



John Håkansson
Ledamot



Patrik Svelander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 7 2024



Kinnia Ojala
Revisor

Revisionsberättelse Brf Vintergatan

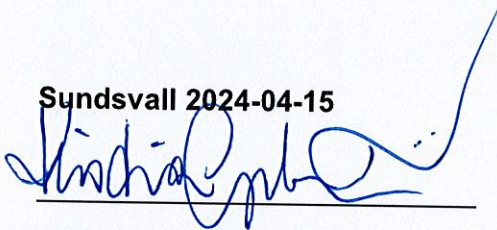
2023-01-01-2023-12-31

Vid granskning av Brf Vintergatans räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01 – 23-12-31 har jag funnit dessa i god ordning.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Sundsvall 2024-04-15



Kristina Gillström
Förtroendevald revisor

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se