

# Årsredovisning 2025

Brf Vintergatan

769610-3238



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vintergatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orion 4	1952	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 246 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 436 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Axel Hällen	Ordförande
Håkan Birger Henriksson	Suppleant
Rickard Cronquist	Suppleant
Lára Flosadóttir	Styrelseledamot
Stefan Hult	Styrelseledamot
Stefan Olofsson	Styrelseledamot

### Valberedning

Yvonne Kedström och Lena Pettersson Landgren

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

## Revisorer

Cecilia Ståhl Auktoriserad revisor Nyström & Partners Revision KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-07. Teckna avtal med Krafringen om fjärrvärme..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2009-2025** ● Omläggning av tak. Fasadenovering. Omfogning av tegelfasad. Fönsterbyte i ateljeér. Byte av oljepanna till geoenergi/bergvärme. Byte av bergvärme till fjärrvärme. Seriekoppling av brandvarnare. Målning av källardörrar. Renovering av tvättstugor.

## Planerade underhåll

**2026** ● Relining av avloppsstam.

## Avtal med leverantörer

Fjärrvärme respektive omgörning av utemiljö samt avtal om relining av trasig avloppsstam.m  
skötsel av utemiljö. Filmning av anloppsstam, som måste reli Krafringen. Markena AB. VM Trädgård AB. Projab AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har renoverat och målat samtliga källardörrar och entrédörrar. Daterat upp brandsäkerheten med seriekoppling av brandvarnare. Tecknat avtal med Telenor för bredband och Tele 2 för digitalt basutbud av tv-kanaler. Projab har filmat avloppsstam under huset, som måste relinas.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Nabo tog över den kamerala förvaltningen 2025-01-01. Föreningen valde att inte höja avgiften, eftersom intäkterna väl täcker utgifterna. Tecknat elhandelsavtal portföljförvaltning med 12-månaders prissäkring t o m 2028 med Krafringen.

### Förändringar i avtal

Krafringen ny leverantör av fjärrvärme. VM Trädgård AB sköter utemiljön. Caiflow tog över avläsning av laddstolparna.

### Övriga uppgifter

Föreningen har lagt om lån i HB och SEB med tremånaders intervall med ett års löptid.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 557 185	3 556 655	3 441 038	2 675 620
Resultat efter fin. poster	-714 856	180 415	707 072	-6 256 650
Soliditet (%)	66	-	-	-
Yttre fond	2 285 932	2 285 932	-	-
Taxeringsvärde	96 692 000	88 664 000	88 664 000	87 176 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 443	5 443	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 209	5 209	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	90	216	311	-1 410
Elkostnad / kvm totalyta, kr	182	158	156	235
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	21	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	41	26	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	198	182	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,91	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 30 004 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	49 357 387	-	-	49 357 387
Upplåtelseavgifter	9 289 935	-	-	9 289 935
Fond, yttre underhåll	2 285 932	-	-	2 285 932
Balanserat resultat	-14 096 724	180 415	-	-13 916 309
Årets resultat	180 415	-180 415	-714 856	-714 856
<b>Eget kapital</b>	<b>47 016 945</b>	<b>0</b>	<b>-714 856</b>	<b>46 302 089</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 916 309
Årets resultat	-714 856
<b>Totalt</b>	<b>-14 631 165</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	290 076
Att från yttre fond i anspråk ta	-517 903
Balanseras i ny räkning	-14 403 338
	<b>-14 631 165</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 557 185	3 556 655
Övriga rörelseintäkter	3	1	301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 557 186</b>	<b>3 556 956</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 679 513	-1 793 739
Övriga externa kostnader	9	-271 643	-197 752
Personalkostnader	10	-77 275	-71 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 548	-615 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 625 979</b>	<b>-2 678 981</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-68 793</b>	<b>877 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		212	25 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-646 275	-723 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646 063</b>	<b>-697 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-714 856</b>	<b>180 415</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-714 856</b>	<b>180 415</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	67 732 673	67 736 355
Maskiner och inventarier	13	412 216	474 832
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 144 889</b>	<b>68 211 187</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 144 889</b>	<b>68 211 187</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 645	46 765
Övriga fordringar	15	759 399	6 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95 523	37 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>888 567</b>	<b>91 216</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga placeringar		339 161	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>339 161</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 073 719	2 517 225
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 073 719</b>	<b>2 517 225</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 301 447</b>	<b>2 608 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 446 336</b>	<b>70 819 627</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 647 322	58 647 322
Fond för yttre underhåll		2 285 932	2 285 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 933 254</b>	<b>60 933 254</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 916 309	-14 096 724
Årets resultat		-714 856	180 415
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 631 165</b>	<b>-13 916 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 302 089</b>	<b>47 016 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 048 000	23 109 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 048 000</b>	<b>23 109 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 061 300	0
Leverantörsskulder		988 322	85 640
Skatteskulder		5 274	1 328
Övriga kortfristiga skulder		743	3 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	40 608	603 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 096 247</b>	<b>693 383</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 446 336</b>	<b>70 819 627</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-68 793</b>	<b>877 975</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	597 548	615 654
	<b>528 755</b>	<b>1 493 629</b>
Erhållen ränta	212	25 673
Erlagd ränta	-636 689	-725 390
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-107 722</b>	<b>793 912</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 952	340 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	331 978	78 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>184 304</b>	<b>1 212 624</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-531 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-531 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-346 946</b>	<b>1 212 624</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 517 225</b>	<b>1 304 602</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 170 279</b>	<b>2 517 225</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vintergatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,94 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 323 450	3 327 360
Hysesintäkter, lokaler	25 169	38 347
Hysesintäkter, p-platser	168 959	180 260
Intäktsreduktion	0	-13 162
El	30 004	10 337
Övriga intäkter	9 603	13 513
<b>Summa</b>	<b>3 557 185</b>	<b>3 556 655</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	1
Övriga rörelseintäkter	0	300
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>301</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 750	40 271
Städning	105 063	90 419
Övrigt	219 501	0
Besiktning och service	84 629	76 980
Trädgårdsarbete	19 807	76 869
Snöskottning	0	23 213
<b>Summa</b>	<b>493 750</b>	<b>307 752</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 445
Bostäder	0	11 375
Bostäder VVS	16 613	0
Tvättstuga	25 909	25 826
Dörrar och lås/porttele	3 427	4 000
VA	185 649	18 000
Värme	0	16 903
El	14 056	15 035
Tak	4 875	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 188
Temp. rep und eller projekt	5 250	0
<b>Summa</b>	<b>255 779</b>	<b>94 772</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	317 278	0
Bostäder	0	85 625
Källarutrymmen	49 625	0
Dörrar och lås/porttele	63 000	0
VA	45 000	0
Värme	0	74 456
Balkonger	43 000	0
<b>Summa</b>	<b>517 903</b>	<b>160 081</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	-6 075	0
Fastighetsel	814 659	700 239
Uppvärmning	93 787	0
Vatten	135 917	180 195
Sophämtning	70 583	73 476
<b>Summa</b>	<b>1 108 871</b>	<b>953 910</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 855	60 224
Kabel-TV	69 959	0
Bredband	75 240	0
Bredband/Kabeltv	0	146 790
Fastighetsskatt	74 156	70 210
<b>Summa</b>	<b>303 210</b>	<b>277 224</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	49 829	16 817
Förbrukningsmaterial	12 744	14 950
Revisionsarvoden	35 000	45 555
Ekonomisk förvaltning	66 555	120 430
Konsultkostnader	60 750	0
<b>Summa</b>	<b>224 878</b>	<b>197 752</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Löner, tjänstemän	0	57 200
Sociala avgifter	18 475	14 636
<b>Summa</b>	<b>77 275</b>	<b>71 836</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	645 786	723 232
Övriga räntekostnader	489	0
<b>Summa</b>	<b>646 275</b>	<b>723 232</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 854 727	0
Årets inköp	531 250	74 854 727
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>75 385 977</b>	<b>74 854 727</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 118 373	0
Årets avskrivning	-534 932	-7 118 373
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 653 305</b>	<b>-7 118 373</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>67 732 673</b>	<b>67 736 355</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 260 372</i>	<i>18 260 372</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 305 000	46 300 000
Taxeringsvärde mark	37 387 000	42 364 000
<b>Summa</b>	<b>96 692 000</b>	<b>88 664 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	626 152	0
Årets inköp	0	626 152
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>626 152</b>	<b>626 152</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-151 320	0
Årets avskrivning	-62 616	-151 320
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-213 936</b>	<b>-151 320</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>412 216</b>	<b>474 832</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 000	6 488
Nabo Klientmedelskonto	757 399	0
<b>Summa</b>	<b>759 399</b>	<b>6 488</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 620	7 760
Fastighetsskötsel	12 500	0
Försäkringspremier	28 079	0
Kabel-TV	17 720	30 203
Bredband	12 705	0
Förvaltning	15 899	0
<b>Summa</b>	<b>95 523</b>	<b>37 963</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB Bolån	2026-01-28	2,39 %	2 400 000	2 400 000
SEB Bolån	2026-01-28	2,39 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,37 %	7 500 000	7 500 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,30 %	7 661 300	7 661 300
Stadshypotek	2028-10-30	2,77 %	3 048 000	3 048 000
<b>Summa</b>			<b>23 109 300</b>	<b>23 109 300</b>
Varav kortfristig del			20 061 300	23 109 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 109 300 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-536 342	63 190
El	70 921	109 006
Uppvärmning	-18	0
Utgiftsräntor	31 871	22 285
Vatten	39 686	58 305
Löner	54 300	0
Sociala avgifter	20 835	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	325 889	301 349
Beräknat revisionsarvode	33 466	31 000
<b>Summa</b>	<b>40 608</b>	<b>603 139</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 099 300	21 460 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Se under övrig verksamhetsinformation.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Lund

---

Axel Hällen  
Ordförande

---

Lára Flosadóttir  
Styrelseledamot

---

Stefan Hult  
Styrelseledamot

---

Stefan Olofsson  
Styrelseledamot

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

---

Nyström & Partners Revision KB  
Cecilia Ståhl  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 17:40

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.05.2026 11:27

**DOCUMENT ID:**

H1H5z\_xJfg

**ENVELOPE ID:**

S149M\_ekGg-H1H5z\_xJfg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vintergatan, 769610-3238 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

6c2be257c803fba713977f791c386185aa2a4dd189e1a2d68a799bdb90ea499e7ad5f34dbd4a9e37fe135af9e1e2

517eb51c3a4958b99b7115e44042dc81978e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bertil Stefan Hult stefan.hult56@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:09 12.05.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.201.201
2. STEFAN OLOFSSON steolo@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:46 12.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.205.196
3. OLOF AXEL RAGNAR HÄL LEN axel.hallen@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:05 12.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.24.156
4. LÁRA FLOSADÓTTIR laraflasa@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:28 12.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.205.214
5. CECILIA STÅHL cecilia.stahl@crowe.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:40 12.05.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 37.208.1.162

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2025.

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 2025 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 revisors sed 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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 17:41

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.05.2026 11:27

**DOCUMENT ID:**

S1IEcf\_ekMI

**ENVELOPE ID:**

SyN9MOeJMI-S1IEcf\_ekMI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Vintergatan.pdf

2 pages

**SHA-512:**

9124af8cc9ef9a977d8787f59feb848947189a10e6576b2

fe037e3d59839fb69ed92db0e7ab236e11d3a3ea8f8569

84c0363dbe0a73e5b0add1831c2f8dbbc6

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA STÅHL	Signed	12.05.2026 17:41	eID	Swedish BankID
cecilia.stahl@crowe.se	Authenticated	12.05.2026 17:40	Low	IP: 37.208.1.162

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed