

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Stocken

785000-2408



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stocken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1960-01-01

Säte

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kristinelund 3:9. Fastigheten bebyggdes 1962/1963 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 56 lägenheter om totalt 3 300 kvm, samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns 43 st parkeringsplatser varav 4 st är gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

34 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Magnus Eriksson	Ordförande
Bengt Allemo	Sekreterare
Peter Lundberg	Styrelseledamot
Maria Sundvall	Styrelseledamot
Joel Ross	Styrelseledamot
Gustav Johansson	Suppleant

Revisorer

Mikael Holmqvist Internrevisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Fastighetssnabben
Ekonomi	Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 3% fr.o.m. 1 januari 2023

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 375 364	2 310 228	2 284 541	2 247 480
Resultat efter fin. poster	469 723	465 854	-3 926 942	218 799
Soliditet, %	-1	-6	-12	26
Yttre fond	150 000	-	949 350	799 350
Taxeringsvärde	21 537 000	21 537 000	16 293 000	16 293 000
Bostadsyta, kvm	3 300	3 300	3 300	3 300
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	667	658	651	645
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 612	2 669	2 722	2 468
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,16	1,26	1,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	307 848	-	-	307 848
Upplåtelseavgifter	16 377	-	-	16 377
Fond, yttre underhåll	0	-	150 000	150 000
Balanserat resultat	-1 334 758	465 854	-150 000	-1 018 904
Årets resultat	465 854	-465 854	469 723	469 723
Eget kapital	-544 679	0	469 723	-74 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 018 904
Årets resultat	469 723
Totalt	-549 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 500
Balanseras i ny räkning	-633 681
	-549 181

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 362 164	2 292 000
Rörelseintäkter		13 261	18 230
Summa rörelseintäkter		2 375 425	2 310 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 347 982	-1 324 195
Övriga externa kostnader	7	-92 098	-91 499
Personalkostnader	8	-107 263	-103 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 372	-221 922
Summa rörelsekostnader		-1 772 715	-1 741 298
RÖRELSERESULTAT		602 710	568 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 038	-103 077
Summa finansiella poster		-132 987	-103 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		469 723	465 854
ÅRETS RESULTAT		469 723	465 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	6 383 561	6 593 261
Markanläggningar	10	78 907	87 679
Maskiner och inventarier	11	58 694	65 594
Summa materiella anläggningstillgångar		6 521 162	6 746 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 521 162	6 746 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 876	24 380
Övriga fordringar	12	11 165	8 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 182	75 569
Summa kortfristiga fordringar		93 223	108 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 307 832	1 771 620
Summa kassa och bank		2 307 832	1 771 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 401 055	1 879 697
SUMMA TILLGÅNGAR		8 922 217	8 626 231

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 225	324 225
Fond för yttre underhåll		150 000	0
Summa bundet eget kapital		474 225	324 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 018 904	-1 334 758
Årets resultat		469 723	465 854
Summa fritt eget kapital		-549 181	-868 904
SUMMA EGET KAPITAL		-74 955	-544 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 629 159	5 774 578
Summa långfristiga skulder		3 629 159	5 774 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 990 655	3 032 644
Leverantörsskulder		65 575	68 892
Skatteskulder		26 182	15 331
Övriga kortfristiga skulder		49 536	49 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	236 065	230 123
Summa kortfristiga skulder		5 368 013	3 396 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 922 217	8 626 231

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 771 620	1 303 500
Resultat efter finansiella poster	469 723	465 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	225 372	221 922
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	695 095	687 776
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 854	-21 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 671	47 310
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	723 620	713 355
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-69 044
Kassaflöde från investeringar	0	-69 044
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-187 408	-176 192
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-187 408	-176 192
ÅRETS KASSAFLÖDE	536 212	468 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 307 832	1 771 620

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stocken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	100 år
Om- och tillbyggnad	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	10 år

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 1 589 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	2 202 396	2 169 828
Hysesintäkter, p-platser	71 400	46 236
Kabel-TV	88 368	75 936
Övriga intäkter	13 261	18 230
Summa	2 375 425	2 310 230

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	88 114	85 636
Städning	92 019	89 439
Besiktning och service	10 682	76 339
Yttre skötsel	139 760	109 408
Summa	330 575	360 821

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	29 232	87 247
Underhåll	65 500	0
Summa	94 732	87 247

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	133 225	100 761
Uppvärmning	339 675	337 349
Vatten	147 683	141 380
Sophämtning	80 759	82 148
Summa	701 342	661 638

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	57 344	55 726
Kabel-TV	99 378	94 152
Fastighetsavgift	64 611	64 611
Summa	221 333	214 489

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	1 227	3 495
Revisionsarvoden	4 950	4 895
Ekonomisk förvaltning	63 485	62 251
Övriga förvaltningskostnader	22 436	20 859
Summa	92 098	91 499

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	69 304	68 533
Löner/arvode vicevärd	15 000	15 000
Sociala avgifter	22 759	19 949
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Summa	107 263	103 682

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 758 200	12 758 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 758 200	12 758 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 164 939	-5 955 239
Årets avskrivning	-209 700	-209 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 374 639	-6 164 939
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 383 561	6 593 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>805 000</i>	<i>805 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	4 537 000	4 537 000
Summa	21 537 000	21 537 000

NOT 10, ANLÄGGNINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 375	225 375
Utgående anskaffningsvärde	225 375	225 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-137 696	-128 924
Avskrivningar	-8 772	-8 772
Utgående avskrivning	-146 468	-137 696
Utgående restvärde enligt plan	78 907	87 679

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 702	70 658
Inköp	0	69 044
Utgående anskaffningsvärde	139 702	139 702
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 108	-70 658
Avskrivningar	-6 900	-3 450
Utgående avskrivning	-81 008	-74 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 694	65 594

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	11 105	5 954
Övriga fordringar	60	2 174
Summa	11 165	8 128

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremier	39 073	37 886
Kabel-TV	25 396	23 285
Förvaltning	14 713	14 398
Summa	79 182	75 569

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,07 %	2 088 167	2 137 011
Stadshypotek AB	2023-06-30	4,65 %	2 845 236	2 926 548
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,05 %	2 731 411	2 768 663
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,71 %	955 000	975 000
Summa			8 619 814	8 807 222
Varav kortfristig del			4 990 655	3 032 644

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 558	1 358
El	7 746	7 921
Uppvärmning	11 557	10 830
Utgiftsräntor	6 296	12 738
Vatten	6 261	5 732
Förutbetalda avgifter/hyror	202 647	191 544
Summa	236 065	230 123

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 059 000	10 059 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjer månadsavgiften 2% från årsskiftet.

Underskrifter

Gävle 23-10-29

Ort och datum

Magnus Eriksson

Magnus Eriksson
Ordförande

Bengt Allemo

Bengt Allemo
Styrelseledamot

Maria Sundvall

Maria Sundvall
Styrelseledamot

Peter Lundberg

Peter Lundberg
Styrelseledamot

har lämnat föreningen

Joel Ross
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-24

Mikael Holmqvist

Mikael Holmqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf STOCKEN.

Org.nr: 785000-2408

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf STOCKEN för räkenskapsåret 2022-2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022-2023.

Gävle den 24 oktober 2023.

Mikael Holmqvist

Mikael Holmqvist
Av Brf Stocken vald revisor