

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Vårhuset

785000-2721



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårhuset

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
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 13

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.

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 1954-07-19.

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 Gävle Söder 45:5. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 488 kvm och 5 lokaler om 206 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

Styrelsens sammansättning

Olle Vistbacka	Ordförande
Malin Nilsson	Styrelseledamot
Mona Helena Jansson	Styrelseledamot
Per Ahlex Joakim Hallstensson	Styrelseledamot
Sara Eriksson	Styrelseledamot
Pontus Nordin	Suppleant
Daniel Lundin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen.

Revisorer

Martin Öberg Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 OVK (periodisk ventilationskontroll)
- 2022 Inglasning och renovering balkonger

Planerade underhåll

2024 Byte av elcentral
2023 Byte av portar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett mindre lån har blivit omlagt på 4 år till 3.98% ränta.

Vi har fått en ny hyresgäst till den stora lokalen vilket har påverkat ekonomin positivt, vi har fått en lokal som är outhyrd, dock arbetar styrelsen med att färdigställa denna så att uthyrning av denna ska kunna bli möjligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andrahand.

Övrigt

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.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 811 693	1 762 569	1 762 964	1 788 228
Resultat efter fin. poster	-3 668 704	-37 636	3 573	190 665
Soliditet, %	-16	12	11	18
Yttre fond	976 000	854 000	732 000	610 000
Taxeringsvärde	36 030 000	36 030 000	28 918 000	28 918 000
Bostadsyta, kvm	2 488	2 488	2 488	2 488
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	580	580	580
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 071	5 177	5 284	3 338
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,20	1,31	1,55

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	142 908	-	-	142 908
Upplåtelseavgifter	86 792	-	-	86 792
Fond, yttre underhåll	854 000	-	122 000	976 000
Balanserat resultat	818 825	-37 636	-122 000	659 189
Årets resultat	-37 636	37 636	-3 668 704	-3 668 704
Eget kapital	1 864 889	0	-3 668 704	-1 803 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	659 189
Årets resultat	-3 668 704
Totalt	-3 009 515

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-976 000
Balanseras i ny räkning	-2 155 515
	-3 009 515

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 811 693	1 762 569
Rörelseintäkter		148 153	1
Summa rörelseintäkter		1 959 846	1 762 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-4 894 860	-1 029 760
Övriga externa kostnader	7	-95 134	-206 092
Personalkostnader	8	-68 258	-69 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 536	-338 946
Summa rörelsekostnader		-5 464 788	-1 644 026
RÖRELSERESULTAT		-3 504 941	118 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-163 919	-156 180
Summa finansiella poster		-163 763	-156 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 668 704	-37 636
ÅRETS RESULTAT		-3 668 704	-37 636

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 443 601	6 465 229
Markanläggningar	11	47 498	52 250
Pågående projekt		0	7 005 156
Summa materiella anläggningstillgångar		9 491 099	13 522 635
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 491 099	13 522 635
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 639	13 907
Övriga fordringar	12	22 013	7 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	87 876	100 489
Summa kortfristiga fordringar		130 528	122 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 402 683	1 317 748
Summa kassa och bank		1 402 683	1 317 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 533 211	1 439 911
SUMMA TILLGÅNGAR		11 024 310	14 962 546

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 700	229 700
Fond för yttre underhåll		976 000	854 000
Summa bundet eget kapital		1 205 700	1 083 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		659 189	818 825
Årets resultat		-3 668 704	-37 636
Summa fritt eget kapital		-3 009 515	781 189
SUMMA EGET KAPITAL		-1 803 815	1 864 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 553 897	10 951 226
Summa långfristiga skulder		12 553 897	10 951 226
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	63 588	1 930 267
Leverantörsskulder		42 008	62 574
Skatteskulder		1 041	-1 829
Övriga kortfristiga skulder		100	-20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	167 491	155 439
Summa kortfristiga skulder		274 228	2 146 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 024 310	14 962 546

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vånhuset 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:

Om- och tillbyggnad	2 - 5 %
Markanläggningar	5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 444 152	1 444 152
Balkongavgift	94 800	71 100
Rabatter bostäder	0	-4 200
Rabatter lokaler	0	-7 880
Hysesintäkter, lokaler	55 942	59 499
Hysesintäkter, p-platser	58 800	39 200
Intäkter kabel-TV	60 024	60 024
Intäkter internet	83 148	83 148
Övriga intäkter	14 826	17 527
Försäkringsersättning	135 622	0
Elstöd	12 532	0
Summa	1 959 846	1 762 570

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	96 232	82 020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 825	0
Serviceavtal	12 209	6 102
Summa	150 266	88 122

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	132 886	124 577
Reparation försäkringsskada	106 438	0
Planerat underhåll	3 625 000	14 625
Summa	3 864 324	139 202

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	93 902	77 242
Uppvärmning	252 192	237 067
Vatten	141 531	126 933
Sophämtning	68 247	64 220
Summa	555 872	505 462

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	67 800	44 895
Självrisker	24 100	3 125
Kabel-tv/bredband	150 686	148 373
Arvode teknisk förvaltning	2 731	24 003
Fastighetsskatt	79 081	76 579
Summa	324 398	296 975

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	3 463	14 858
Övriga förvaltningskostnader	16 188	38 126
Revisionsarvoden	8 000	3 500
Ekonomisk förvaltning	57 074	57 454
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 550	3 563
Bankkostnader	4 859	4 556
Övriga externa tjänster	0	84 035
Summa	95 134	206 092

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	48 302	47 300
Löner, arbetare	4 000	7 600
Sociala avgifter	15 956	14 328
Summa	68 258	69 228

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	163 852	156 180
Kostnadsränta skatter och avgifter	67	0
Summa	163 919	156 180

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 626 552	11 626 552
Årets inköp	3 380 156	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 006 708	11 626 552
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 161 323	-4 827 127
Årets avskrivning	-401 784	-334 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 563 107	-5 161 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 443 601	6 465 229
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>650 000</i>	<i>650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 636 000	23 636 000
Taxeringsvärde mark	12 394 000	12 394 000
Summa	36 030 000	36 030 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 000	95 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 000	95 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 750	-38 000
Årets avskrivning	-4 752	-4 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 502	-42 750
Utgående restvärde enligt plan	47 498	52 250

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	22 013	7 767
Summa	22 013	7 767

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 107	6 771
Fastighetsskötsel	21 424	22 380
Försäkringspremier	38 679	54 906
Kabel-TV	17 354	16 432
Städning	4 312	0
Summa	87 876	100 489

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,98 %	1 666 259	1 890 267
Stadshypotek AB	2029-03-01	1,07 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-01	0,79 %	2 041 226	2 041 226
Stadshypotek AB	2031-03-01	1,34 %	3 910 000	3 950 000
Summa			12 617 485	12 881 493
Varav kortfristig del			63 588	1 930 267

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
El	3 727	5 356
Utgiftsräntor	5 342	417
Förutbetalda avgifter/hyror	149 812	149 666
Uppl kostn renhållningsavg	411	0
Uppvärmning	8 199	0
Summa	167 491	155 439

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	13 218 000	13 218 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi ser f n över byte av portar då dessa är i behov att bytas då det sker mycket reparationer av dessa dock utan att kunna bli av med problemet. Inväntar f n bygglov ifrån kommunen. Vi har en elcentral som är starkt behov av uppdatering till bladsäkringar då keramiksäkringarna vi har dagsläget ej tillverkas längre.

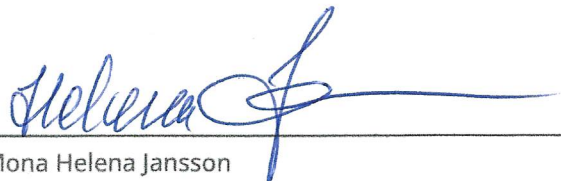
Underskrifter

Gävle 2023-11-25

Ort och datum



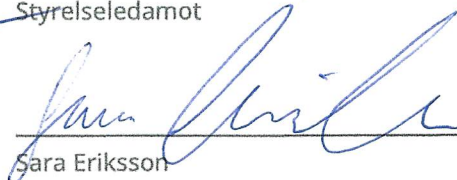
Malin Nilsson
Styrelseledamot



Mona Helena Jansson
Styrelseledamot



Per Ahlex Joakim Hallstensson
Styrelseledamot

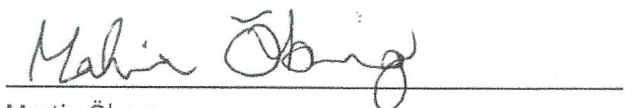


Sara Eriksson
Styrelseledamot



Olle Vistbacka
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-11-20



Martin Öberg
Revisor

Revisionsberättelse till årsmöte i Bostadsrättsföreningen Vårhuset.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för perioden 2022-07-01 till 2023-06-30 i Bostadsrättsföreningen Vårhuset i Gävle (785000-2721).

Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslut och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med årsmötesbeslut eller föreningens stadgar. Då revisionen ej givit anledning till anmärkning anser jag att revisionen ger mig rimlig grund för att tillstryka att årsmötet fastställer resultat och balansräkning för föreningen. Samt bevilja ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter för räkenskapsåret.

Gävle 2023-11-20



Martin Öberg