

Årsredovisning 2023

Brf Stenbrottet i Mölnlycke

769631-6087



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenbrottet i Mölnlycke

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2016-02-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Härryda kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hönekulla 1:902. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 947 kvm och 1 lokal om 45 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Christer Ving	Ordförande
Fredriksson, Patrick	Styrelseledamot
Kurt Lennart Andreas Fransson	Styrelseledamot
Mikael Svensson	Styrelseledamot
Pierré Basmanji	Styrelseledamot

Valberedning

Håkan Axelsson och Ulf Mannerby

Firmateckning

Styrelsen, två i förening

Revisorer

David Sennerstam Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Föreningen har under året haft 3 styrelsemöten.

Avtal med leverantörer

Föreningens låssmed	Patrik's Lås
Serviceavtal brandskydd	Presto

Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal teknikrummet/värmecentral	Kungälv's rör
Fastighetsskötsel	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023-06-30 skrev föreningen om lån på ca 24,5 miljoner med löptid ny på 2 år med och ränta 3,99 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2022-01-01 med 2,00% och 2023-01-01 med 20,00%.

Övriga uppgifter

Städdag har hållits under våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 708 433	2 258 796	2 198 898	2 199 195
Resultat efter fin. poster	-296 849	-460 373	-415 997	-405 347
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	570 210	427 336	308 724	308 724
Taxeringsvärde	71 437 000	71 437 000	59 306 000	59 396 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	877	730		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	95,1		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 120	16 241		
Skuldsättning per kvm totalyta	15 877	16 241		
Sparande per kvm totalyta	172	114		
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	69		
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	60		
Energikostnad per kvm totalyta	155	129		
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,61		
Räntekänslighet (%)	18,39	22,26		

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.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	79 555 000	-	-	79 555 000
Fond, yttre underhåll	427 336	-	142 874	570 210
Balanserat resultat	-1 636 916	-460 373	-142 874	-2 240 163
Årets resultat	-460 373	460 373	-296 849	-296 849
Eget kapital	77 885 047	0	-296 849	77 588 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 240 163
Årets resultat	-296 849
Totalt	-2 537 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 874
Balanseras i ny räkning	-2 679 886
	-2 537 012

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 708 433	2 258 796
Övriga rörelseintäkter	3	2 604	2 538
Summa rörelseintäkter		2 711 037	2 261 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-996 681	-970 974
Övriga externa kostnader	8	-146 197	-121 963
Personalkostnader	9	-64 541	-57 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-810 408	-796 915
Summa rörelsekostnader		-2 017 827	-1 946 901
RÖRELSERESULTAT		693 210	314 433
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 115	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-991 175	-774 831
Summa finansiella poster		-990 060	-774 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 849	-460 373
ÅRETS RESULTAT		-296 849	-460 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	124 772 627	125 550 659
Maskiner och inventarier	12	110 599	142 975
Summa materiella anläggningstillgångar		124 883 226	125 693 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 883 226	125 693 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 253	5 047
Övriga fordringar	13	1 292	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 557	59 812
Summa kortfristiga fordringar		114 102	65 244
Kassa och bank			
Kassa och bank		490 051	318 327
Summa kassa och bank		490 051	318 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		604 153	383 571
SUMMA TILLGÅNGAR		125 487 379	126 077 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 555 000	79 555 000
Fond för yttre underhåll		570 210	427 336
Summa bundet eget kapital		80 125 210	79 982 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 240 163	-1 636 916
Årets resultat		-296 849	-460 373
Summa fritt eget kapital		-2 537 012	-2 097 289
SUMMA EGET KAPITAL		77 588 198	77 885 047
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	36 635 250	22 974 000
Summa långfristiga skulder		36 635 250	22 974 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 870 000	24 887 500
Leverantörsskulder		69 712	27 908
Skatteskulder		8 740	4 370
Övriga kortfristiga skulder		-29	447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	315 508	297 932
Summa kortfristiga skulder		11 263 931	25 218 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 487 379	126 077 204

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 210	314 433
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	810 408	796 915
	1 503 618	1 111 348
Erhållen ränta	1 115	25
Erlagd ränta	-991 201	-842 374
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 533	268 999
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 858	31 134
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	63 300	-55 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	527 974	244 783
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-161 858
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 858
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-356 250	-438 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-356 250	-238 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	171 724	-155 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	318 327	474 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	490 051	318 327

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 583 732	2 153 717
Hysesintäkter, p-platser	103 550	85 545
Hysesintäkter, lokaler	3 000	3 000
Övriga intäkter	18 151	16 534
Summa	2 708 433	2 258 796

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga intäkter	2 605	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 539
Summa	2 604	2 538

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	158 716	178 343
Besiktning och service	77 801	62 526
Trädgårdsarbete	0	2 432
Övrigt	1 281	10 913
Snöskottning	23 218	49 095
Summa	261 016	303 309

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	78
Dörrar och lås/porttele	12 622	68 421
Värme	0	3 250
Ventilation	8 553	0
El	7 407	0
Summa	28 582	71 749

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	257 220	203 287
Vatten	207 604	178 080
Sophämtning	107 847	91 413
Summa	572 671	472 780

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 986	23 778
Bredband	100 996	91 369
Övrigt	0	559
Fastighetsskatt	7 430	7 430
Summa	134 412	123 136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 986	5 819
Övriga förvaltningskostnader	33 434	21 405
Juridiska kostnader	8 100	5 419
Revisionsarvoden	28 053	17 344
Ekonomisk förvaltning	74 624	71 976
Summa	146 197	121 963

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	49 298
Sociala avgifter	12 041	7 751
Summa	64 541	57 049

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	11
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	990 936	774 298
Övriga räntekostnader	239	522
Summa	991 175	774 831

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 055 000	129 055 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 055 000	129 055 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 504 341	-2 726 309
Årets avskrivning	-778 032	-778 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 282 373	-3 504 341
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 772 627	125 550 659
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 251 823</i>	<i>51 251 823</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 373 000	59 373 000
Taxeringsvärde mark	12 064 000	12 064 000
Summa	71 437 000	71 437 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	161 858	0
Inköp	0	161 858
Utgående anskaffningsvärde	161 858	161 858
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 883	0
Avskrivningar	-32 376	-18 883
Utgående avskrivning	-51 259	-18 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 599	142 975

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 292	385
Summa	1 292	385

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 916	5 916
Fastighetsskötsel	39 875	0
Försäkringspremier	9 882	10 191
Räntor	0	169
Bredband	26 455	24 880
Förvaltning	20 429	18 656
Summa	102 557	59 812

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-17	1,06 %	12 384 000	12 514 000
Nordea Hypotek				24 437 500
Nordea Hypotek	2024-07-17	0,89 %	10 590 000	10 710 000
Nordea Hypotek				200 000
Nordea Hypotek	2025-06-30	3,99 %	24 531 250	
Summa			47 505 250	47 861 500
Varav kortfristig del			10 870 000	24 887 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 505 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 924
EI	29 104	26 154
Utgiftsräntor	21 672	21 698
Förutbetalda avgifter/hyror	239 732	225 156
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 000
Summa	315 508	297 932

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut att höja årsavgifterna med 7 procentenheter från och med 24-01-01. Detta p.g.a. kalkylerad räntehöjning samt ökade driftskostnader under 2024.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Christer Ving
Ordförande

Fredriksson, Patrick
Styrelseledamot

Kurt Lennart Andreas Fransson
Styrelseledamot

Mikael Svensson
Styrelseledamot

Pierré Basmanji
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Moore KLN
David Sennerstam
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.