

BRF BYGGMÄSTAREN 13
769623-0551

Årsredovisning för

BRF BYGGMÄSTAREN 13
769623-0551

Räkenskapsåret
2024-01-01 – 2024-12-31

2 NO

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 13 i Gävle avger härmed redovisning för föreningens verksamhet 2024, föreningens tolfte verksamhetsår.

Föreningens verksamhet:

Ändamål

BRF Byggmästaren 13 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen förvärvade fastigheten Gävle Väster 17:5 den 18 september 2012.

Styrelse

Styrelsen har under hela 2024 haft följande sammansättning:

Niclas Dahlberg, styrelseledamot
Håkan Källberg styrelseledamot
Sören Lundqvist, styrelseledamot

Revisor

Roger Wallenius var revisor till 24 april, därefter Bengt Backtorp.

Valberedning

I valberedningen ingår Roger Wallenius, sammankallande, och Lena Lindroth.

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämma

Föreningens elfte ordinarie föreningsstämma hölls 24 april 2024.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 9 oktober 2019.

Medlemsantal

Föreningen har 13 medlemmar. 4 bostadsrätter har delat ägarskap.

Överlåtelse

Sedan föreningen bildades har 16 överlåtelse skett, under 2012 en överlåtelse, 2013 fyra, 2014 en, 2015 en, 2016 två, 2017 en, 2018 en, 2019 en, 2020 en, 2021 två, 2022 ingen, 2023 en och 2024 ingen.

NDK

Fastigheten

Föreningen äger tomtmarken 815 kvm. Fastigheten ingår inte i någon samfällighet.

Befintliga byggnader är ett flerbostadshus, en förrådsbyggnad samt ett garage som tillhör en bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 771 kvm.

Antalet bostadsrätter är nio fördelade på Byggmästargatan 13A och 13B:

Byggmästargatan 13A
4 lägenheter 2 rok 70 kvm
1 lägenhet 1 rok 46 kvm
1 lägenhet 1½ rok 55 kvm

Byggmästargatan 13B
3 lägenheter 4 rok 130 kvm

Taxeringsvärde

Fastigheten åsattes taxeringsvärde 11 740 000 kr (2019: 8 793 000 kr) vid den ordinarie omtaxeringen 2022 varav byggnad 8 316 000 kr (2019: 6 502 000 kr) och mark 3 424 000 kr (2019: 2 291 000 kr).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg. Föreningen tecknar tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Självriskén i fastighetsförsäkringen har höjts till 0,5 prisbasbelopp dvs. för 2024 28 650 kr och för 2025 29 400 kr.

Andrahandsupplåtelse

Hyses- och Arrendenämnden i Sundsvall mottog under mars månad en ansökan om andrahandsupplåtelse. Ärendet lades ned av Nämnden utan åtgärd.

Underhåll under 2024

Gästrike Vatten bytte vattenmätare 9 december 2024 kostnadsfritt.
Service av vitvaror i tvättstugan.

Tidigare utfört underhåll

Målning av staket och grind mot Byggmästargatan samt trappräcke 11 tkr 2022
Renovering av yttervägg runt entré 13A 15 tkr 2022
Årlig tillsyn och service av vitvaror i tvättstugan 3 tkr 2022
Reparation målning av förrådshus, garage, lagning ledstång 63 tkr 2021
Nya hängrännor och stuprör förrådshus och garage 12 tkr 2021
Underhåll av dörrstängare samt brytskydd på entrédörrarna 11 kr 2021
Byte av ventil på fjärrvärme systemets primärsida Gävle Energi 0 kr 2021
Renovering av kök och badrum i källarlokal 1 i 13A 75 tkr 2020
Inspektion och reparation av yttertak 13A 37 tkr 2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rensning imkanaler 17 tkr 2020
Rosenrabatt 6 tkr 2020
Bastu installerades i källarlokal 2 i 13A 32 tkr 2020.
Målning av fönster utvändigt 113 tkr 2019
Radonmätning februari 2019
Nytt träd i trädgården (rönnbär) 2019
Rensning av dagvattenavlopp och dränering 2019
Reparation av rensgaller på stuprör 2019
Justering av cirkulationspump för värme 2019
Renovering av tvättstuga, ny belysning, golvbrunn, luddlådor 74 tkr 2018
Renovering golv i trapphus 13A ny matta, målning m m 74 tkr 2017
Rensning av imrör och ventilationskanaler 2017
Målning av järnstaket och grind samt trappräcke 13A 2016
Inköp av trädgårdsmöbel och elektrisk gräsklippare 2016
Nytt torkskåp med ny evakuering 31 tkr 2015

ll 00

Ny vattenmätare installerades 20 oktober 2015
Renovering av yttervägg på förrådshuset, hänggränna, stuprör 34 tkr 2015
Underhållsspolning av avloppssystemet i lägenheter och källare 2015
Luddlåda samt strömbrytare till vitvarorna i tvättstugan 2015
Renovering av friskluftsintagen i källarplanet 2015
Installering av brandsläckare i trapphuset 13A samt i tvättstuga 2015
Nytt ytskikt på taket på 13B huset 157 tkr 2014
Gävle Energi bytte ut båda värmeväxlarna 3 april 2014 0 kr
Ny cirkulationspump för värmesystemet installerades 3 april 2014
Snörasskydd på 13A huset reparerades 2014
Com hem nätet i fastigheten uppgraderades till "tre hål i väggen" 2014
Säkerhetsbelysning installerades utvändigt på garaget 2014
Underhållsplan utarbetades i december 2013
Rensning av imkanaler och kontroll av ventilationsdon december 2013
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) december 2013
Tre värmeelement i lägenhet 7 byttes pga. läckage i december 2012 och januari 2013

Föreningen har följande avtal

- Gävle Energi elhandel tills vidare
- Gävle Energi fjärrvärme tills vidare
- Länsförsäkringar Gävleborg för fastighetsförsäkring förfalldatum 1 oktober
- Tele2 för analogt grundutbud TV kanaler till 30 juni 2025
- Städtjänst AB för trappstädning tills vidare
- ILA Fastighetservice för snöröjning och halkbekämpning
- GB Redovisning och Bokföring för ekonomi administration tills vidare

Brandskyddsarbete

Föreningen tillhandahåller brandvarnare och brandfilt. Bostadsrättshavare ansvarar för brandvarnarens funktion.

Planerat underhåll 2025

Renovering av entrétrappa 13A.
Renovering av cykelparkeringar.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och beskattas med full fastighetsavgift. För inkomståret 2024 är den kommunala fastighetsavgiften 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokal beskattas föreningen med 1. % av taxeringsvärdet.

Arsavgift

Årsavgiften höjdes första gången 1 oktober 2021 med 3 % från 583 kr/kvm till 600 kr/kvm och andra höjningen från 1 januari 2023 med 5 % till 630 kr/kvm.

Övriga avgifter

Överlåtelseavgift 2,5 % av prisbasbeloppet (2025: 1 470 kr; 2024: 1 433 kr) och pantsättningsavgift 1 % av prisbasbeloppet (2025: 588 kr; 2024: 573 kr). Avgift för andrahandsupplåtelse 1 % av prisbasbeloppet.

se
ND

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	504 354	499 927	468 303	472 184
Resultat efter finansiella poster	-68 249	-43 493	-44 589	-65 236
Soliditet %	53	53	54	54
Eget kapital	5 700 113	5 768 362	5 811 855	5 856 444
Balansomslutning	10 714 529	10 793 833	10 814 582	10 840 321
Taxeringsvärde	11 740 000	11 740 000	11 740 000	8 793 000
-Varav byggnad	8 316 000	8 316 000	8 316 000	6 502 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	630	630	600	587
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	6 342	6 342	6 342	6 342
Bankskuld kr/kvm bygg.area (BTA)	5 175	5 175	5 175	5 175
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	0,4	0,4	0,4	0,6
Räntekostnad kr/bostadsrättsyta	286	245	110	95
Avsättn.underhållsfond/kvm bygg.area (BTA)	53	53	53	53
lanspråktagande av underhållsfond/kvm bruttoarea	0	0	21	43
Reservering yttre fond	50 000	50 000	50 000	50 000
Saldo fond yttre underhåll	195 345	145 345	115 058	106 132
Fond yttre underhåll/kvm bruttoarea (BTA)	207	154	122	112
Avskrivning/kvm bruttoarea (BTA)	100	100	100	100
Kassalikviditet % *	7	6	5	4
Räntekänslighet % (hur påverkas avgiften vid 1 % räntehöjn.)	9,7	9,8	10,4	10,4
Energikostnad kr/bostadsrättsyta	133	132	130	130
Sparande/bygg.area kr (BTA)	40	54	73	74

* Långfristiga skulder som förfaller inom 12 månader för förhandling ligger på kortfristiga skulder.
Därav så stora avvikelser på kassalikviditeten

JK
NO

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 374 720	145 345	-708 210	-43 493
Omföring fg års resultat			-43 493	43 493
Avsättning yttre fond 2023		50 000	-50 000	
Disposition yttre fond 2023		0	0	
Årets resultat				-68 249
Vid årets slut	6 374 720	195 345	-801 703	-68 249

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-801 703
Årets resultat	-68 249
Totalt	-869 952
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-50 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	-919 952

Föreningens resultat och ställning framfår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

JK
UD

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	504 354	499 927
Summa rörelseintäkter		504 354	499 927
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-263 214	-263 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 301	-94 301
Summa rörelsekostnader		-357 515	-358 192
Rörelseresultat		146 839	141 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 564	3 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 652	-189 022
Summa finansiella poster		-215 088	-185 228
Resultat efter finansiella poster		-68 249	-43 493
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-68 249	-43 493
Skatter			
Årets resultat		-68 249	-43 493

JK
ND

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	10 366 401	10 457 468
Inventarier, verktyg och installationer	5	16 170	19 404
Summa materiella anläggningstillgångar		10 382 571	10 476 872

Summa anläggningstillgångar

		10 382 571	10 476 872
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		16 074	15 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 533	19 064
Summa kortfristiga fordringar		38 607	34 506

Kassa och bank

Kassa och bank		293 351	282 455
Summa kassa och bank		293 351	282 455

Summa omsättningstillgångar

		331 958	316 961
--	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

		10 714 529	10 793 833
--	--	------------	------------

SR
ND

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 374 720	6 374 720
Fond yttre underhåll		195 345	145 345
Summa bundet eget kapital		6 570 065	6 520 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-801 703	-708 210
Årets resultat		-68 249	-43 493
Summa fritt eget kapital		-869 952	-751 703
Summa eget kapital		5 700 113	5 768 362
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6		-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 506	16 190
Skatteskulder		31 731	30 732
Kort del skuld till kreditinstitut	6	4 890 000	4 890 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 179	88 549
Summa kortfristiga skulder		5 014 416	5 025 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 714 529	10 793 833

ND

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Intäkternas fördelning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	486 012	486 012
Garage & p-platser	5 196	5 196
Förråd	12 000	3 000
Överfåtelseavgifter	1 146	2 761
Övriga ersättningar och intäkter		2 958
	<u>504 354</u>	<u>499 927</u>
Summa	<u>504 354</u>	<u>499 927</u>

JK
ND

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01	2023-01-01
Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löpande underhåll	11 724	6 541
Fastighetsel	18 128	17 667
Uppvärmning	84 604	84 428
Vatten	25 821	24 254
Sophämtning	10 868	16 046
Snöröjning/sandning/trädgårdsskötsel	21 754	20 564
Städning/fastighetsskötsel	8 836	8 476
Kabel-TV	10 023	10 862
Fastighetsförsäkring	19 004	19 106
Fastighetsskatt	16 050	15 681
Fastighetskostnader	19 488	6 363
	<u>246 300</u>	<u>229 988</u>
Självrisk vid skada	0	10 500
Mobiltelefon	2 706	0
Adm, kontor samt övrigt	6 708	15 903
Redovisningstjänster	7 500	7 500
	<u>16 914</u>	<u>33 903</u>
Summa	263 214	263 891

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	11 380 929	11 380 929
	<u>11 380 929</u>	<u>11 380 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-923 461	-832 394
Årets avskrivning enligt plan	-91 067	-91 067
	<u>-1 014 528</u>	<u>-923 461</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 366 401	10 457 468

2
ND

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	56 034	56 034
Vid årets slut	56 034	56 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-36 630	-33 396
Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 234	-3 234
Vid årets slut	-39 864	-36 630
Redovisat värde vid årets slut	16 170	19 404

Not 6 Långfristiga skulder (kort del skuld till kreditinstitut)

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -262	2024-04-30	4,28%	-	2 000 000
Stadshypotek -538	2024-03-01	3,40%	-	2 000 000
Stadshypotek -797	2024-04-02	4,05%	-	890 000
				<u>4 890 000</u>

Kortfristig del av långfristiga skulder (villkorsändring inom 12 månader) -4 890 000

Långfristiga skulder som förfaller inom 12 månader för förhandling ligger på kortfristiga skulder.

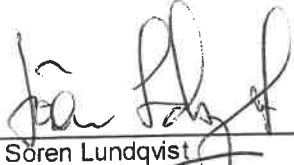
SE
ND


Not 7 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	5 100 000	5 100 000
Eventalförpliktelser		
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter


Gäve


Sören Lundqvist
Styrelseordförande 2025-01-12


Niclas Dahlberg
Styrelseledamot 2025-01-23

DIGITAL
SIGNERING 2025-01-20
Håkan Källberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den


Bengt Backtorp
Föreningsvald revisor 2025-02-15

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: Årsredovisning BRF 2024 B.pdf
Storlek: 552297 byte
Hashvärde SHA256:
70fca01fa30be79715addb699794b70b0d48bc341a43ccad309e7c9449f8dd1e

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 1:

Håkan Källberg

Signerat med BankID 2025-01-20 03:10 Ref: 0194817a-10c9-7ee6-9ed6-d104386f7c85

JK
ND