

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Stocken

785000-2408



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stocken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Kristinelund 3:9	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 300 kvm. 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

Styrelsens sammansättning

Magnus Eriksson	Ordförande
Maria Sundvall	Styrelseledamot
Bengt Allemo	Styrelseledamot
Peter Lundberg	Styrelseledamot
Theres Olofsson	Styrelseledamot
Nicklas Bäckström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Holmqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Avtal med leverantörer

Ekonomi Simpleko
Fastighetsskötsel Fastighetssnabben

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 462 550	2 375 364	2 310 228	2 284 541
Resultat efter fin. poster	302 339	469 723	465 854	-3 926 942
Soliditet (%)	2	0	0	0
Yttre fond	234 500	150 000	-	949 350
Taxeringsvärde	21 537 000	21 537 000	21 537 000	16 293 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	694	681	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	96,4	97,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 567	2 612	2 669	2 722
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 567	2 612	2 669	2 722
Sparande per kvm totalyta, kr	160	230	208	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	36	40	31	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	103	102	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	45	43	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	188	176	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	1,53	1,16	1,26
Räntekänslighet (%)	3,59	3,76	3,92	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	307 848	-	-	307 848
Upplåtelseavgifter	16 377	-	-	16 377
Fond, yttre underhåll	150 000	-	84 500	234 500
Balanserat resultat	-1 018 904	469 723	-84 500	-633 681
Årets resultat	469 723	-469 723	302 339	302 339
Eget kapital	-74 955	0	302 339	227 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-633 681
Årets resultat	302 339
Totalt	-331 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-481 342
	-331 342

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 462 550	2 375 364
Övriga rörelseintäkter		5	61
Summa rörelseintäkter		2 462 555	2 375 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 493 775	-1 347 982
Övriga externa kostnader	7	-123 720	-92 098
Personalkostnader	8	-100 436	-107 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 372	-225 372
Summa rörelsekostnader		-1 943 302	-1 772 715
RÖRELSERESULTAT		519 252	602 710
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 073	-133 038
Summa finansiella poster		-216 914	-132 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		302 339	469 723
ÅRETS RESULTAT		302 339	469 723

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	6 173 861	6 383 561
Anläggningar	10	70 135	78 907
Maskiner och inventarier	11	51 794	58 694
Summa materiella anläggningstillgångar		6 295 790	6 521 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 295 790	6 521 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 598	2 876
Övriga fordringar	12	13 736	11 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 039	79 182
Summa kortfristiga fordringar		100 373	93 223
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 719 884	2 307 832
Summa kassa och bank		2 719 884	2 307 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 820 257	2 401 055
SUMMA TILLGÅNGAR		9 116 047	8 922 217

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 225	324 225
Fond för yttre underhåll		234 500	150 000
Summa bundet eget kapital		558 725	474 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-633 681	-1 018 904
Årets resultat		302 339	469 723
Summa fritt eget kapital		-331 342	-549 181
SUMMA EGET KAPITAL		227 383	-74 955
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 657 151	3 629 159
Summa långfristiga skulder		4 657 151	3 629 159
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 815 410	4 990 655
Leverantörsskulder		83 899	65 575
Skatteskulder		10 851	26 182
Övriga kortfristiga skulder		46 000	49 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	275 352	236 065
Summa kortfristiga skulder		4 231 512	5 368 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 116 047	8 922 217

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	519 252	602 710
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 372	225 372
	744 624	828 082
Erhållen ränta	159	51
Erlagd ränta	-179 932	-139 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 852	688 653
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 150	14 854
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 603	20 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 305	723 620
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-147 253	-187 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-147 253	-187 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	412 052	536 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 307 832	1 771 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 719 884	2 307 832

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 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 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	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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 257 296	2 202 396
Hysesintäkter, p-platser	95 000	71 400
Kabel-TV	100 800	88 368
Övriga intäkter	9 454	13 200
Summa	2 462 550	2 375 364

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	90 932	88 114
Städning	94 986	92 019
Besiktning och service	7 546	10 682
Yttre skötsel	238 240	139 760
Summa	431 704	330 575

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	103 774	29 232
Underhåll	0	65 500
Summa	103 774	94 732

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	117 948	133 225
Uppvärmning	366 095	339 675
Vatten	167 364	147 683
Sophämtning	77 270	80 759
Summa	728 677	701 342

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	59 155	57 344
Kabel-TV	105 854	99 378
Fastighetsavgift	64 611	64 611
Summa	229 620	221 333

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	3 371	1 227
Övriga förvaltningskostnader	51 267	22 436
Revisionsarvoden	5 932	4 950
Ekonomisk förvaltning	63 150	63 485
Summa	123 720	92 098

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	65 304	69 304
Löner/arvode vicevärd	15 000	15 000
Sociala avgifter	20 132	22 759
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
Summa	100 436	107 263

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 758 200	12 758 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 758 200	12 758 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 374 639	-6 164 939
Årets avskrivning	-209 700	-209 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 584 339	-6 374 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 173 861	6 383 561
<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	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 375	225 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 375	225 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 468	-137 696
Årets avskrivning	-8 772	-8 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-155 240	-146 468
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 135	78 907

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	139 702	139 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	139 702	139 702
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-81 008	-74 108
Årets avskrivning	-6 900	-6 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 908	-81 008
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 794	58 694

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	11 712	11 105
Skattefordringar	531	0
Övriga fordringar	1 493	60
Summa	13 736	11 165

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringspremier	40 496	39 073
Kabel-TV	26 406	25 396
Förvaltning	15 137	14 713
Summa	82 039	79 182

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2029-03-01	3,85 %	2 041 276	2 088 167
Stadshypotek AB	2024-07-02	5,05 %	2 802 126	2 845 236
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,05 %	2 694 159	2 731 411
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,71 %	935 000	955 000
Summa			8 472 561	8 619 814
Varav kortfristig del			3 815 410	4 990 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 693 741 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
El	6 594	7 746
Uppvärmning	11 506	11 557
Utgiftsräntor	43 437	6 296
Vatten	7 646	6 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 558
Förutbetalda avgifter/hyror	206 169	202 647
Summa	275 352	236 065

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	10 059 000	10 059 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Magnus Eriksson
Ordförande

Bengt Allemo
Styrelseledamot

Peter Lundberg
Styrelseledamot

Maria Sundvall
Styrelseledamot

Therese Olofsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mikael Holmqvist
Internrevisor