

# Årsredovisning 2023 - 2024

## Brf Vårhuset

785000-2721



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårhuset

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1.        |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1.        |
| Balansräkning .....                                      | s. 1.        |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1.        |
| Noter .....                                              | s. 1.        |
| Giltighet .....                                          | s. 1.        |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9.</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 1954-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2001-12-27 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 | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gävle Söder 45:5     | -       | -      |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 488 kvm och 5 lokaler om 206 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

### Revisorer

Martin Öberg    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

**2022** ● OVK (periodisk ventilationskontroll)

#### Planerade underhåll

**2023** ● Byte av portar

**2024** ● Byte av elcentral  
Byte av trapp på baksidan  
Renovering av garageportar

#### Övrig verksamhetsinformation

Vi har haft översvämning i en lokal som har drivit kostnader i återställande.

Vi har även spolat rent dräneringen för att motverka ev översvämningar.

En trivseldag har vi försökt att anordna under våren 2024 men tyvärr blev den inställd pga för få anmälningar men vi gör ett nytt försök på hösten.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Nya portar under räkenskapsåret som kostade 278 469:- vilket var lite högre än budget.

Bastun har under året blivit lagad efter att ena glassidan gick sönder vilket har även det gett en merkostnad.

Relaxavdelningen har blivit uppgraderad med spa-bad.

##### Förändringar i avtal

Ila har blivit uppsagda och ska ersättas med riksbyggen då styrelsen anser att Ila har gjort ett mindre bra arbete och vi har varit tvungen att påminna dem flera gånger.

##### Övriga uppgifter

Elcentralerna kommer bytas ut under räkenskapsåret 24/25, liksom ny trapp på baksidan samt renovering av garageportar.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 | 2020 - 2021 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 830 627   | 1 811 693   | 1 762 569   | 1 762 964   |
| Resultat efter fin. poster                         | -308 800    | -3 668 704  | -37 636     | 3 573       |
| Soliditet (%)                                      | 0           | 0           | 12          | 11          |
| Yttre fond                                         | 122 000     | 976 000     | 854 000     | 732 000     |
| Taxeringsvärde                                     | 36 030 000  | 36 030 000  | 36 030 000  | 28 918 000  |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 676         | 676         | 667         | 580         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,9        | 85,8        | 94,1        | 81,9        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 965       | 5 071       | 5 177       | 5 284       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 586       | 4 684       | 4 782       | 4 880       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 140         | 135         | 117         | 179         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 26          | 35          | -           | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 99          | 94          | -           | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 53          | 53          | -           | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 179         | 181         | -           | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,47        | 1,29        | 1,20        | 1,31        |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,34        | 7,50        | 7,77        | 8,28        |

**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.

### Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror på högt underhåll, byte av portar. Föreningen har nu tagit beslut om höjda hyror på 5% som ska säkerställa underhåll i framtiden samt parera ökade fasta kostnader.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-06-30        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-06-30        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 142 908           | -                                            | -                               | 142 908           |
| Upplåtelseavgifter    | 86 792            | -                                            | -                               | 86 792            |
| Fond, yttre underhåll | 976 000           | -                                            | -854 000                        | 122 000           |
| Balanserat resultat   | 659 189           | -3 668 704                                   | 854 000                         | -2 155 515        |
| Årets resultat        | -3 668 704        | 3 668 704                                    | -308 800                        | -308 800          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>-1 803 815</b> | <b>0</b>                                     | <b>-308 800</b>                 | <b>-2 112 615</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 155 515        |
| Årets resultat      | -308 800          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 464 315</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 122 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -122 000          |
| Balanseras i ny räkning              | -2 464 315        |
|                                      | <b>-2 464 315</b> |

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       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 830 627         | 1 811 692         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 148 154           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 830 627</b>  | <b>1 959 846</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 312 792        | -4 894 860        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -100 666          | -95 134           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -135 388          | -68 258           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -406 536          | -406 536          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 955 382</b> | <b>-5 464 788</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-124 756</b>   | <b>-3 504 941</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 600               | 156               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -184 644          | -163 919          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-184 044</b>   | <b>-163 763</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-308 800</b>   | <b>-3 668 704</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-308 800</b>   | <b>-3 668 704</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 9 041 817         | 9 443 601         |
| Markanläggningar                              | 13  | 42 746            | 47 498            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>9 084 563</b>  | <b>9 491 099</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>9 084 563</b>  | <b>9 491 099</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 4 874             | 20 639            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 28 700            | 22 013            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 104 758           | 87 876            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>138 332</b>    | <b>130 528</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 310 274         | 1 402 683         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 310 274</b>  | <b>1 402 683</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 448 606</b>  | <b>1 533 211</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>10 533 169</b> | <b>11 024 310</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 229 700           | 229 700           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 122 000           | 976 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>351 700</b>    | <b>1 205 700</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 155 515        | 659 189           |
| Årets resultat                               |     | -308 800          | -3 668 704        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 464 315</b> | <b>-3 009 515</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>-2 112 615</b> | <b>-1 803 815</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 12 129 469        | 12 553 897        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 129 469</b> | <b>12 553 897</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 224 008           | 63 588            |
| Leverantörsskulder                           |     | 77 303            | 42 008            |
| Skatteskulder                                |     | 2 722             | 1 041             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 33 642            | 100               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 178 640           | 167 491           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>516 315</b>    | <b>274 228</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>10 533 169</b> | <b>11 024 310</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JULI - 30 JUNI                                                                | 2023 - 2024      | 2022 - 2023       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-124 756</b>  | <b>-3 504 941</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 406 536          | 406 536           |
|                                                                                 | <b>281 780</b>   | <b>-3 098 405</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 600              | 156               |
| Erlagd ränta                                                                    | -185 362         | -158 994          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>97 018</b>    | <b>-3 257 243</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -7 804           | -8 365            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 82 385           | -10 449           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>171 599</b>   | <b>-3 276 057</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 3 625 000         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>3 625 000</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -264 008         | -264 008          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-264 008</b>  | <b>-264 008</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-92 409</b>   | <b>84 935</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 402 683</b> | <b>1 317 748</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 310 274</b> | <b>1 402 683</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vårhuset 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 fondavsättningar, 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:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| 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 1 630 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023 - 2024      | 2022 - 2023      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 444 152        | 1 444 152        |
| Balkongavgift            | 94 800           | 94 800           |
| Rabatter övriga          | -1 946           | 0                |
| Hysesintäkter, lokaler   | 71 800           | 55 942           |
| Hysesintäkter, p-platser | 69 600           | 58 800           |
| Intäkter kabel-TV        | 60 024           | 60 024           |
| Intäkter internet        | 83 148           | 83 148           |
| Övriga intäkter          | 9 049            | 14 826           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 830 627</b> | <b>1 811 692</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023 - 2024 | 2022 - 2023    |
|-----------------------|-------------|----------------|
| Försäkringsersättning | 0           | 135 622        |
| Elstöd                | 0           | 12 532         |
| <b>Summa</b>          | <b>0</b>    | <b>148 154</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                       | 85 696         | 96 232         |
| Städning                                | 17 248         | 0              |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 41 825         |
| Serviceavtal                            | 12 209         | 12 209         |
| Trädgårdsarbete                         | 9 438          | 0              |
| <b>Summa</b>                            | <b>124 591</b> | <b>150 266</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023 - 2024   | 2022 - 2023    |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                | 53 085        | 132 886        |
| Reparation försäkringsskada | 0             | 106 438        |
| <b>Summa</b>                | <b>53 085</b> | <b>239 324</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2023 - 2024    | 2022 - 2023      |
|--------------------|----------------|------------------|
| Planerat underhåll | 278 469        | 3 625 000        |
| <b>Summa</b>       | <b>278 469</b> | <b>3 625 000</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 71 226         | 93 902         |
| Uppvärmning  | 267 627        | 252 192        |
| Vatten       | 143 264        | 141 531        |
| Sophämtning  | 66 704         | 68 247         |
| <b>Summa</b> | <b>548 821</b> | <b>555 872</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 54 057         | 67 800         |
| Självrisker                | 19 101         | 24 100         |
| Kabel-tv/bredband          | 153 538        | 150 686        |
| Arvode teknisk förvaltning | 0              | 2 731          |
| Fastighetsskatt            | 81 130         | 79 081         |
| <b>Summa</b>               | <b>307 826</b> | <b>324 398</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                    | 2023 - 2024    | 2022 - 2023   |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial               | 13 790         | 3 463         |
| Juridiska kostnader                | 2 750          | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader       | 14 566         | 16 188        |
| Revisionsarvoden                   | 6 000          | 8 000         |
| Ekonomisk förvaltning              | 57 232         | 57 074        |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 1 063          | 5 550         |
| Bankkostnader                      | 5 266          | 4 859         |
| <b>Summa</b>                       | <b>100 666</b> | <b>95 134</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023 - 2024    | 2022 - 2023   |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 95 520         | 48 302        |
| Löner, arbetare  | 7 500          | 4 000         |
| Sociala avgifter | 32 368         | 15 956        |
| <b>Summa</b>     | <b>135 388</b> | <b>68 258</b> |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 184 074        | 163 852        |
| Dröjsmålskostnader                                  | 570            | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter                  | 0              | 67             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>184 644</b> | <b>163 919</b> |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 15 006 708        | 11 626 552        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 3 380 156         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>15 006 708</b> | <b>15 006 708</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 563 107        | -5 161 323        |
| Årets avskrivning                             | -401 784          | -401 784          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 964 891</b> | <b>-5 563 107</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>9 041 817</b>  | <b>9 443 601</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>650 000</i>    | <i>650 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 636 000        | 23 636 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 12 394 000        | 12 394 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>36 030 000</b> | <b>36 030 000</b> |

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 95 000         | 95 000         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>95 000</b>  | <b>95 000</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -47 502        | -42 750        |
| Årets avskrivning                             | -4 752         | -4 752         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-52 254</b> | <b>-47 502</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>42 746</b>  | <b>47 498</b>  |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|--------------|---------------|---------------|
| Skattekonto  | 28 700        | 22 013        |
| <b>Summa</b> | <b>28 700</b> | <b>22 013</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-06-30     | 2023-06-30    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 107          | 6 107         |
| Fastighetsskötsel                                   | 21 424         | 21 424        |
| Städning                                            | 4 312          | 4 312         |
| Försäkringspremier                                  | 41 011         | 38 679        |
| Kabel-TV                                            | 17 841         | 17 354        |
| Förvaltning                                         | 14 063         | 0             |
| <b>Summa</b>                                        | <b>104 758</b> | <b>87 876</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-06-30 | SKULD<br>2024-06-30 | SKULD<br>2023-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2027-06-01               | 3,98 %                  | 1 442 251           | 1 666 259           |
| 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 %                  | 3 870 000           | 3 910 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 353 477</b>   | <b>12 617 485</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 224 008             | 63 588              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 035 537 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 3 752          | 3 727          |
| Uppvärmning                 | 8 424          | 8 199          |
| Kabel-TV                    | 6 929          | 0              |
| Utgiftsräntor               | 4 624          | 5 342          |
| Uppl kostn renhållningsavg  | 83             | 411            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 154 828        | 149 812        |
| <b>Summa</b>                | <b>178 640</b> | <b>167 491</b> |

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-06-30**

13 218 000

**2023-06-30**

13 218 000

## Underskrifter

Gävle 2024 - 10 - 15

Ort och datum



Olle Vistbacka  
Ordförande



Malin Nilsson  
Styrelseledamot



Mona Helena Jansson  
Styrelseledamot



Per Ahlex Joakim Hallstensson  
Styrelseledamot



Sara Eriksson  
Styrelseledamot



Daniel Lundin  
Suppleant



Pontus Nordin  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 10 - 15



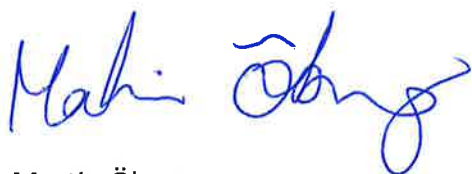
Martin Öberg  
Revisor

## Revisionsberättelse till årsmöte i Bostadsrättsföreningen Vånhuset.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för perioden 2023-07-01 till 2024-06-30 i Bostadsrättsföreningen Vånhuset 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 2024-10-15



Martin Öberg