

Årsredovisning
för
Brf Björkpyrolan
716458-6179

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Björkpyrolan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Sättra 177:1 i Gävle, bebyggdes 1993. Föreningen registrerades 1992-04-27 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Hyacintvägen 1-42, Gävle, Gävle Kommun. På fastigheten finns trettio bostadshus innehållande 72 lägenheter. På fastigheten finns även 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
36 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 566 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal/gästlägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har besiktigats av styrelsen enligt stadgarna § 15 moment 3.

Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för småhus är 9 525 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 blev ett år då vi fick känna på räntekostnader som ökade med 80%. Detta ledde till avgiftshöjningar på 15%, vara 5% höjning som varit en tillfällig sänkning på grund av lågt ränteläge och 10% höjning på grund av räntehöjningar. Vi hoppades att detta skulle bli tillräckligt och innebära ett nollresultat men så blev inte fallet då kostnadsläget på grund av inflation m.m. gjorde att prishöjningarna på varor och tjänster blev större än beräknat. Dessutom fick vi en vattenläcka i gatan, en vatteskada i ett kök, återställande av felaktiga fläktsystem som ej godkänkts vid OVK-besiktning. En tuff vinter med mycket snö och is bidrog till ökade underhållskostnader. Så trots att vi legat lågt med investeringar under året så blir årets resultat ett litet bakslag på grund av kostnader som vi inte kunnat beräkna. Vi lyckades i alla fall ställa om våra soprum till återvinning till en låg kostnad med hjälp av styrelsesnickerier. Många bostadsrättsföreningar tvingades att bygga nya återvinningshus så där klarade vi oss lindrigt undan. Med hopp om fortsatt räntesänkning och bättre balans i bokföringen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 111 stycken, vid årets slut var medlemsantalet 111 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Persson	Ordförande	Mandatperiod
	Mikael Lundback		2024
	Gry Tjervag		2024-2025
	Rune Sandblom		2024-2025
	Thomas Eriksson		2024
			2024-2025
Suppleant	Marcel Jonsson		2024

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Annika Lind
Suppleant	Jan Vendeler
Valberedning	Kenneth Ifwer
	Stefan Lindberg

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-01-10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 510	4 777	4 907	5 021	5 032
Resultat efter finansiella poster	-269	-773	-389	344	623
Soliditet (%)	14,9	15,1	16,0	16,3	15,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	833	724	744	763	763
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,3	99,3	99,5	99,7	99,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	172	164	145	142
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 297	7 404	7 518	7 647	7 770
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 297	7 404	7 518	7 647	7 770
Skuldränta (%)	3,5	1,9	1,0	1,2	1,8
Räntekänslighet (%)	8,8	10,2	10,1	10,0	10,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	182	277	297	307

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen har ett positivt kassaflöde samt amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 447 325	2 982 245	1 108 400	-773 302	8 764 668
Avsättning fond för yttre underhåll		250 401	-250 401		0
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-925 424	925 424		0
Omföring av föregående års resultat:			-773 302	773 302	0
Årets resultat				-269 495	-269 495
Belopp vid årets utgång	5 447 325	2 307 222	1 010 121	-269 495	8 495 173

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 110 121
årets förlust	-269 495
	840 626

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	231 384
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-210 533
i ny räkning överföres	819 775
	840 626

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 510 249	4 776 911
Övriga rörelseintäkter		0	13 379
Summa rörelseintäkter		5 510 249	4 790 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 938 567	-3 480 376
Övriga externa kostnader		-95 483	-105 659
Personalkostnader	4	-107 367	-96 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 050 324	-1 050 324
Summa rörelsekostnader		-4 191 741	-4 732 519
Rörelseresultat		1 318 508	57 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 676	121 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 682 679	-952 143
Summa finansiella poster		-1 588 003	-831 073
Resultat efter finansiella poster		-269 495	-773 302
Resultat före skatt		-269 495	-773 302
Årets resultat		-269 495	-773 302

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

52 967 311

54 017 635

Summa materiella anläggningstillgångar

52 967 311

54 017 635

Summa anläggningstillgångar

52 967 311

54 017 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

56 642

117 710

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

122 058

118 908

Summa kortfristiga fordringar

178 700

236 618

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

7

0

0

Summa kortfristiga placeringar

0

0

Kassa och bank

Kassa och bank

8

3 950 357

3 931 977

Summa kassa och bank

3 950 357

3 931 977

Summa omsättningstillgångar

4 129 057

4 168 595

SUMMA TILLGÅNGAR

57 096 368

58 186 230

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 347 325

5 347 325

Fond för yttre underhåll

2 307 222

2 982 245

Summa bundet eget kapital

7 654 547

8 329 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 110 121

1 208 400

Årets resultat

-269 495

-773 302

Summa fritt eget kapital

840 626

435 098

Summa eget kapital

8 495 173

8 764 668

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

30 836 000

25 386 000

Summa långfristiga skulder

30 836 000

25 386 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 077 363

23 227 363

Leverantörsskulder

249 643

154 166

Övriga skulder

10

13 021

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

425 168

654 033

Summa kortfristiga skulder

17 765 195

24 035 562

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 096 368

58 186 230

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-269 495

-773 302

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 050 324

1 050 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

780 829

277 022

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

57 918

-79 096

Förändring av leverantörsskulder

95 477

18 849

Förändring av kortfristiga skulder

-215 843

-18 738

Kassaflöde från den löpande verksamheten

718 381

198 037

Finansieringsverksamheten

Placering

0

1 399 999

Amortering av lån

-700 000

-750 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-700 000

649 999

Årets kassaflöde

18 381

848 036

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 931 977

3 083 940

Likvida medel vid årets slut

3 950 358

3 931 976

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och följande år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	80 år
Maskiner och inventarier	5 år
Fiber	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 30 804 069 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala

rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 470 764	4 757 016
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 970	7 909
Övriga intäkter	6 940	11 985
	5 483 674	4 776 910

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	218 044	184 688
Periodiskt underhåll	210 533	932 087
Uppvärmningskostnad	761 170	739 641
Rengöring vent, brandskydd	85 741	0
Vatten- och avloppsavgifter	330 510	296 181
Elavgifter	76 836	96 248
Renhållning	162 899	148 000
Snöröjning	112 771	153 614
Förbrukningsinv. / mtrl	27 789	20 203
Försäkring fastighet	100 729	92 777
Kabel-tv	266 773	267 540
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	584 771	549 396
	2 938 566	3 480 375

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	85 950	76 650
Arvode till revisor	7 000	7 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 417	12 510
Total	107 367	96 160

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	66 958 721	66 958 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 958 721	66 958 721
Ingående avskrivningar	-16 541 086	-15 490 762
Årets avskrivningar	-1 050 324	-1 050 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 591 410	-16 541 086
Mark	3 600 000	3 600 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 600 000	3 600 000
Utgående redovisat värde	52 967 311	54 017 635
Taxeringsvärden byggnader - småhusenhet	49 936 000	56 275 000
Taxeringsvärden mark - småhusenhet	27 192 000	27 192 000
	77 128 000	83 467 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 452 000	67 452 000
	67 452 000	67 452 000

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank fonder ingående anskaffningsvärde	0	1 399 999
Värdeökning	0	115 387
Försäljning av fonder	0	-1 515 386
	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	589 933	1 164 970
Nordea sparkonto	332 366	2 766 888
Danske Bank	0	118
Fastränteplacering	3 028 058	0
	3 950 357	3 931 976

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,19	3 månader	3 577 363	3 577 363
Stadshypotek	3,99	2025-03-30	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek	4,64	2026-09-30	11 886 000	12 286 000
Stadshypotek	3,62	2027-03-30	18 950 000	19 250 000
			47 913 363	48 613 363
Kortfristig del av långfristig skuld			17 077 363	23 227 363

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 44 413 363 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 700 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens skatter	8 881	0
Sociala avgifter	4 140	0
	13 021	0

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hans Persson

Thomas Eriksson

Gry Tjervag

Mikael Lundback

Rune Sandblom

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annika Lind
Intern ordinarie revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende