

Årsredovisning för

Brf Masten

769612-6114

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

AN
PS.
allt
W
W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten, 769612-6114 får härmed upprätta årsredovisning för 2024. Föreningens 18:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Masten har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna:

Norra Centralgatan 11 A-11 B, Hattmakargatan 12 -12 B samt Ruddammsgatan 44-46 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-04-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Lindbäck, Ordförande
Pernilla Schmidt, Sekreterare
Anders Nyström, Ledamot
Michael Hedqvist, Ledamot
Ulf Lindgren, Ledamot

Suppleanter har varit: Hans-Fredrik Gestrin och Hans-Åke Lundgren.

Valberedning: Monica Snäll, Mati Jalakas och Ante Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Lars Lindbäck, Pernilla Schmidt, Anders Nyström, Mikael Hedqvist och Ulf Lindgren .

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Thomas Lundberg.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 69 st (fg år 69 st) medlemmar. Under året har 1 st (fg år 2 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 588 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 1 470 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.N.", "P.S.", and "M".

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st hus, i 5 våningar, med totalt 45 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 3 764 kvm. Tidigare fanns uthyrd lokalyta om 1 600 kvm i fastigheten som under 2019 omdisponerats till att innehålla 10 st bostadsrättslägenheter och en ny samlingslokal för föreningens medlemmar. Enligt fastighetstaxeringen 2022 är lokalytan numera 538 kvm. Bilskolan hyr en del av den lokal som Arbetarbladet lämnade 2016.

Lägenhetsfördelning:

8 lgh om 4 rum och kök
12 lgh om 3 rum och kök
15 lgh om 2 rum och kök
10 lgh om 1 rum och kök

Garage och p-platser: 29 st
MC-platser: 5 st

5 st förråd är uthyrda.

Hyseslokal : 1 st
Föreningslokaler: 2 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 77 561 000 kronor, varav markvärde 15 932 000 kronor resp byggnadsvärde 61 629 000 kronor, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

- Genomgång av ventilationssystem
- Satt igen fönster i trapp ut mot innergård.
- Satt igen gammalt ventilationsintag ovanför garageporten
- Dammsugit garaget
- Rengjort avlopp på innergården
- Bytt modul till garageport
- Snörasskydd ovan Bohmans lägenhet

Planerat underhåll

Utöver löpande underhåll planeras det för;
-Inget stort planerat. Ny OVK maj 2025. Ev. nya möbler till innergården.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning. Årsavgiften höjdes senast med 5% från och med 2023-10-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår efter höjning till 933 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal om teknisk förvaltning finns tecknat med HSB.
Avtal om städning finns tecknat med Forsberg
Avtal om el och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi
Avtal om elmätning för IMD finns tecknat med Gävle Energi
Avtal om underhåll av garageportar finns tecknat med Hörmann
Avtal om bevakning av fastigheten finns tecknat med Securitas
Avtal om hissar finns tecknat med Nordic Lift tech
Avtal om bredband och TV finns tecknat med GavleNet (Gävle Energi)
Avtal om nyckethantering finns tecknat med Lås och Nyckel
Tillsyn av tak Enanders Plåt

Handwritten signatures and initials: "A.V", "P.S.", and others.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Avsättningen sker enligt antagen underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	3 864 302	3 699 674	3 626 223	3 681 186
Resultat efter finansiella poster	-762 908	-214 952	-45 987	224 850
Soliditet %	42	42	42	40
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	933	889	869	883
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	91	88	90	90
Skuldsättning per kvm	8 833	9 066	9 182	10 042
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	10 096	10 361	10 494	11 477
Sparande per kvm	195	246	251	323
Räntekänslighet	11	12	12	13
Energikostnad per kvm	225	221	262	217

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Uppllysning vid förlust

Den ökade förlusten under 2024 beror på följande saker, ökade räntekostnader med 60 tkr, ökade kostnader för nödvändiga åtgärder med hissarna 63 tkr, stort behov av ventilationsgenomgång för att klara OVK 470 tkr samt inget elstöd under 2024 107 tkr. Om det behövs avgiftshöjning på grund av detta, får den nya styrelsen ta ställning till.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

ch
A.N
P.S.
H.K.

Not Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	26 765 700	1 368 144	1 543 706	-214 952
Balansering fg års resultat			-214 952	214 952
Reservering till fond enl årsstämmobeslut		62 500	-62 500	
Disposition ur fond för utfört underhåll		-	-	
Årets resultat				-762 908
Belopp vid årets utgång	26 765 700	1 430 644	1 266 254	-762 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 266 254
Årets resultat	-762 908
Totalt	503 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

- Avsättning yttre fond enl underhållsplan	-62 500
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	20 000
så att i ny räkning balanseras	460 846

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials:
A.V. [initials]
[initials]
[initials]
[initials]

Resultaträkning

Belopp i Euro KR	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	3 864 302	3 699 674
Övriga rörelseintäkter		-	124 061
		<u>3 864 302</u>	<u>3 823 735</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-2 406 171	-1 871 697
Personalkostnader	4	-98 800	-98 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 015 910	-1 015 910
Rörelseresultat		<u>343 421</u>	<u>837 388</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 557	12 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 121 886</u>	<u>-1 064 439</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>
Resultat före skatt		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>
Årets resultat		<u>-762 908</u>	<u>-214 952</u>

A.N
D.S.
all
W

Balansräkning

Belopp i Euro kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 387 336	67 379 409
Inventarier, verktyg och installationer	7	125 670	149 507
		<u>66 513 006</u>	<u>67 528 916</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 513 006</u>	<u>67 528 916</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		695	-
Aktuell skattefordran		86 291	83 382
Övriga fordringar		2 452	11 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	137 415	106 498
		<u>226 853</u>	<u>201 121</u>
Kassa och bank		<u>1 258 752</u>	<u>1 718 359</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 485 605</u>	<u>1 919 480</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>67 998 611</u>	<u>69 448 396</u>

VA
A.U
D.S. AH

Balansräkning

Belopp i Euro <i>KR</i>	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		26 765 700	26 765 700
Fond för yttre underhåll		1 430 644	1 368 144
		<u>28 196 344</u>	<u>28 133 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 266 254	1 543 706
Årets resultat		-762 908	-214 952
		<u>503 346</u>	<u>1 328 754</u>
Summa eget kapital		<u>28 699 690</u>	<u>29 462 598</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	25 500 000	30 500 000
		<u>25 500 000</u>	<u>30 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder		650 503	340 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	648 418	644 968
		<u>13 798 921</u>	<u>9 485 798</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>67 998 611</u>	<u>69 448 396</u>

Handwritten signatures and initials:
A.N.
P.S.
M.H.

Kassaflödesanalys

Belopp i Euro <i>kr</i>	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-762 908	-214 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 015 911	1 014 605
		253 003	799 653
Betald inkomstskatt			3 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		253 003	802 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 732	-23 268
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		313 123	115 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		540 394	895 139
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-129 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-129 985
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde		-459 606	265 154
Likvida medel vid årets början		1 718 358	1 453 205
Likvida medel vid årets slut		1 258 752	1 718 359

Handwritten signatures and initials:
 AN, S, [unclear], [unclear], [unclear]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Euro om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

<i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme, Grund	120
Stammar, värme	50
Fasad	50
Yttertak	40
El	40
Fönster	50
Ventilation	25
Hissar	25
Inre UH	120
Styr o övervak	15
Rest	50

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

A.N.
P.S.
C.H.
M.H.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 081 168	2 971 125
Lokalhyror	126 072	123 000
Garage	217 500	213 165
Kabel-TV	104 760	104 760
Bredband	91 260	91 598
EI	234 106	179 964
Övriga intäkter	9 434	16 062
Summa	3 864 300	3 699 674

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	17 261
Elstöd	-	106 800
	-	124 061

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	259 038	260 217
Eldebitering/Homesolution Gävle Energi	15 274	13 949
Värme	431 867	421 652
Vatten och avlopp	156 382	150 326
Hissar	99 498	36 556
Renhållning	57 418	56 522
Snöröjning / Gård	40 603	81 021
Trappstädning	57 076	60 797
Bahnhof	1 580	1 611
Kabel TV, Bredband	198 408	198 691
Reparation	623 784	154 253
Fastighetsskötsel	64 583	67 885
Försäkring	46 439	43 495
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	110 960	109 115
Förbrukningsinventari	24 050	
Övriga fastighetskostnader	96 834	96 236
Redovisningstjänster	71 824	72 412
Övriga förvaltningstjänster	7 683	6 595
Medlemsavgifter	20 546	20 546
Övriga kostnader	22 326	19 818
Summa	2 406 173	1 871 697

PN
PS.
AKH

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	80 000	80 000
Sociala kostnader	18 800	18 740
	98 800	98 740

Not 5 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	992 073	992 073
Inventarier	14 780	14 780
Installationer	9 057	9 057
	1 015 910	1 015 910

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	84 940 195	84 940 195
Vid årets slut	84 940 195	84 940 195
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 560 786	-16 568 713
-Årets avskrivning	-992 073	-992 073
Vid årets slut	-18 552 859	-17 560 786
Redovisat värde vid årets slut	66 387 336	67 379 409

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 77 561 000. Värdeår är 2006.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	221 413	91 428
-Nyanskaffningar	-	129 985
	221 413	221 413
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71 706	-48 069
-Årets avskrivning	-23 837	-23 837
	-95 543	-71 906
Redovisat värde vid årets slut	125 870	149 507

AN
P.S.
K
C
R

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	50 153	30 154
EI medlemmar	87 262	70 494
Övrigt		5 850
	137 415	106 498

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Swedbank 285 109 247-4	2028-11-24	3,71	-	10 500 000
Swedbank 295 163 837-4	2025-06-18	0,92	-	5 000 000
Swedbank 295 163 840-8	2025-03-28	3,40	1 000 000	7 500 000
Handelsbanken 510866	2027-10-30	3,10	-	15 000 000
Summa lån			1 000 000	38 000 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld omsättning lån				-12 500 000
Långfristig del				25 500 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				25 500 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 984 000	57 984 000
Övriga Eventalförpliktelser	inga	inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.H.", "D.S.", and others.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	83 247	115 184
Förskottsbetalda avgifter/hyror	365 512	318 774
El	27 442	28 860
Fjärrvärme	54 208	58 155
Snöröjning	9 428	15 715
Nordic Lift Teck	9 781	9 540
Arvode	80 000	80 000
Upplupna sociala kostnader	18 800	18 740
Summa	648 418	644 968

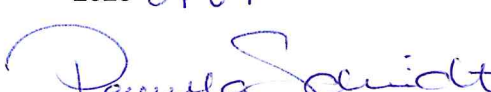
Underskrifter

Gävle

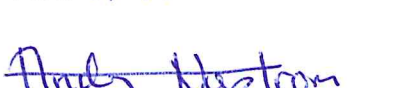
2025-04-09


Lars Lindbäck

2025-04-09


Pernilla Schmidt

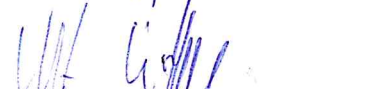
2025-04-09


Anders Nyström

2025-04-09

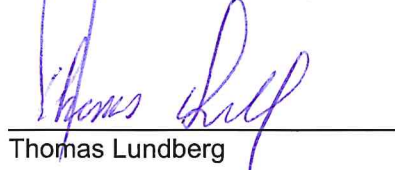

Michael Hedqvist

2025-04-09


Ulf Lindgren

2025- -

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2025


Thomas Lundberg

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

