

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Stapeltorget

785000-2341



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stapeltorget

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 1957-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-28 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
Söder 55:4	1957	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 361 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Gidlöv	Ordförande
Inger Jansson	Vice Ordförande
Oskar Kvarnberg	Ledamot
Björn Eriksson	Suppleant
Signhild Olsson	Suppleant
Wilfredo Moza	Suppleant

Valberedning

Arne Engstrand
Anton Ljunggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Lisbeth Axelsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-30. Röstning angående balkongrenovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Snöröjning Gavle Service

Övrig verksamhetsinformation

Besiktning av föreningens skyddsrum av MSB. Uppgradering av skyddsrummet kommer att ske efter att vi fått protokoll för nödvändiga åtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande underhåll har utförts till en kostnad av 26.727 kronor och avser problem med tvättmaskin i tvättstugan samt VVS-åtgärder i lägenheter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	974 397	901 732	885 516	891 979
Resultat efter fin. poster	216 314	42 773	176 381	101 352
Soliditet (%)	36	29	20	16
Yttre fond	1 122 556	957 220	757 220	557 220
Taxeringsvärde	19 173 000	19 173 000	19 173 000	14 707 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	644	633	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	97,1	97,3	96,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 119	1 177	1 236	1 295
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 079	1 136	1 192	1 249
Sparande per kvm totalyta, kr	248	110	221	147
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	123	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	41	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	183	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,22	1,22	1,22	1,23
Räntekänslighet (%)	1,60	1,83	1,95	2,05

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	127 910	-	-	127 910
Upplåtelseavgifter	115 190	-	-	115 190
Fond, yttre underhåll	957 220	-	165 336	1 122 556
Balanserat resultat	-538 539	42 773	-165 336	-661 102
Årets resultat	42 773	-42 773	216 314	216 314
Eget kapital	704 554	0	216 314	920 868

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-661 102
Årets resultat	216 314
Totalt	-444 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 800
Balanseras i ny räkning	-587 988
	-444 788

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	974 397	901 732
Övriga rörelseintäkter	3	4 918	135
Summa rörelseintäkter		979 315	901 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-586 509	-668 138
Övriga externa kostnader	9	-67 664	-56 003
Personalkostnader	10	-38 268	-37 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 908	-77 516
Summa rörelsekostnader		-763 349	-839 009
RÖRELSERESULTAT		215 966	62 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 623	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 275	-20 109
Summa finansiella poster		348	-20 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		216 314	42 773
ÅRETS RESULTAT		216 314	42 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	838 476	909 384
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		838 476	909 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		838 476	909 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 428	3 940
Övriga fordringar	14	5 123	4 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 193	48 126
Summa kortfristiga fordringar		80 744	56 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 651 713	1 474 788
Summa kassa och bank		1 651 713	1 474 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 732 457	1 531 338
SUMMA TILLGÅNGAR		2 570 933	2 440 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 100	243 100
Fond för yttre underhåll		1 122 556	957 220
Summa bundet eget kapital		1 365 656	1 200 320
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-661 102	-538 539
Årets resultat		216 314	42 773
Summa fritt eget kapital		-444 788	-495 766
SUMMA EGET KAPITAL		920 868	704 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	1 522 500
Summa långfristiga skulder		0	1 522 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 522 500	80 000
Leverantörsskulder		26 110	36 171
Skatteskulder		6 743	10 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	94 712	87 125
Summa kortfristiga skulder		1 650 065	213 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 570 933	2 440 722

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	215 966	62 858
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	70 908	77 516
	286 874	140 374
Erhållen ränta	18 935	24
Erlagd ränta	-19 328	-20 162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 481	120 236
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 506	-4 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 050	24 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 925	139 466
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 925	59 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 474 788	1 415 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 651 713	1 474 788

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stapeltorget 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:

Om- och tillbyggnad	3,35 - 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	949 752	875 816
Hysesintäkter, p-platser	24 120	24 120
Övriga intäkter	525	1 796
Summa	974 397	901 732

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	0	135
Elstöd	4 918	0
Summa	4 918	135

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	8 580	8 193
Yttre skötsel	0	31 314
Vinterunderhåll	56 716	0
Summa	65 296	39 507

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga rep./underhåll	36 471	9 450
Reparation försäkringsskada	0	176 079
Summa	36 471	185 529

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	56 800	34 664
Summa	56 800	34 664

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	22 742	26 628
Fjärrvärme	185 152	172 862
Vatten	62 093	58 384
Sophämtning	30 848	28 610
Summa	300 835	286 484

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	39 253	38 177
Kabel-TV	45 004	42 127
Fastighetsskatt	42 850	41 650
Summa	127 107	121 954

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	1 591	0
Revisionsarvoden	950	950
Trivselåtgärder	0	600
Ekonomisk förvaltning	42 938	43 705
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 313	0
Övriga förvaltningskostnader	20 873	10 748
Summa	67 664	56 003

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	31 850	31 000
Sociala avgifter	6 418	6 152
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	38 268	37 352

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	19 133	20 109
Övriga räntekostnader	142	0
Summa	19 275	20 109

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 985 300	4 985 300
Korr felavskrivning från 2020	84 100	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 069 400	4 985 300
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 075 916	-3 998 400
Årets avskrivning	-155 008	-77 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 230 924	-4 075 916
Utgående restvärde enligt plan	838 476	909 384
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>412 000</i>	<i>412 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 500 000	12 500 000
Taxeringsvärde mark	6 673 000	6 673 000
Summa	19 173 000	19 173 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 688	75 688
Utgående anskaffningsvärde	75 688	75 688
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 688	-75 688
Utgående avskrivning	-75 688	-75 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5 123	3 171
Övriga fordringar	0	1 313
Summa	5 123	4 484

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsskötsel	2 186	2 104
Försäkringspremier	37 379	36 027
Kabel-TV	10 471	9 995
Förvaltning	10 469	0
Upplupna inkomsträntor	688	0
Summa	61 193	48 126

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,22 %	1 522 500	1 602 500
Summa			1 522 500	1 602 500
Varav kortfristig del			1 522 500	80 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 122 500 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242	178
El	1 633	1 840
Uppvärmning	5 853	5 606
Utgiftsräntor	1 010	1 063
Förutbetalda avgifter/hyror	84 924	77 388
Beräknat revisionsarvode	1 050	1 050
Summa	94 712	87 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	3 478 200	3 478 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen är i förhandling med Tele 2 angående wifi till samtliga lägenheter.

Underskrifter

Gävle 2024-11-11

Ort och datum

Gunilla Gidlöv

Gunilla Gidlöv
Ordförande

Inger Jansson

Inger Jansson
Vice Ordförande

Oskar Kvarnberg

Oskar Kvarnberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24-10-08

Lisbeth Axelsson

Lisbeth Axelsson
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, som enligt uppdrag, granskat bostadsrättsföreningen Stapeltorget's räkenskaper under räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30, får härmed avge följande revisionsberättelse.

Räkenskaperna har granskats av mig och dessa är noggrant och korrekt förda. Samtliga inkomster och utgifter är styrkta med verifikationer. Föreningens kontanta medel är placerade i bank.

Med stöd av revisionen, föreslår jag, att mötet beviljar styrelsen full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Gävle 2024-10-08



Lisbeth Axelsson
Internrevisor