

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Stenberg 1

769637-0811

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stenberg 1 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att, i föreningens hus, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen bildades under 2019 och verksamheten startade under 2021. Under våren 2022 tillträdde föreningen fastigheten Idenors-Ulvsta 5:2 i Hudiksvalls kommun och färdigställde byggnaderna. Föreningen tecknade sedan upplåtelseavtal med bostadsrättshavarna som tillträdde sina lägenheter under mars 2022.

Föreningen har 14 medlemmar fördelade på 8 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak består av årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvall i Gävleborgs län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Elisabet Engelbrekts

Per Andersson

Klas Boman

Ordinarie revisor

Kalle Larsgården

Vilhelm Bylin

Styrelseordförande

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Revisor

Revisorssuppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

Vald t.o.m. årsstämman

2025

2025

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Idenors-Ulvsta 5:2 med därpå uppförda byggnader bestående av 8 lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Under 2021 - 2022 uppfördes ytterligare byggnader på fastigheten och andra byggdes om. Fastighetens adress är Stenberg 66. Bostadsrättsföreningen äger andelar i vägsamfälligheten Stenberg & Fäskärsvägarnas Vägsamfällighet.

Byggnadernas totalyta är 1 675 kvadratmeter och hela ytan utgör bostadsrättsyta.

Föreningen upplåter de 8 lägenheterna med bostadsrätt.

Då föreningen är nystartad saknas för 2024 aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har, tillsammans med bl a Volkswagen i Tyskland, startat ett unikt energiprojekt. Förutom solpaneler på fastigheternas tak och installerade batterier för energilagring ska elbilar utrustade med batterier som möjliggör dubbelriktad laddning för energilagring användas. Målet är att i hög grad bli självförsörjande på el.

Energiprojektet har hittills finansierats med bidrag från Naturskyddsföreningen/Bra miljöval och Hälsinglands Sparbank. För återstående utgifter finns lånelöfte från Hälsinglands Sparbank.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen Stenberg skiljer sig markant från andra nya föreningar vad avser avgift, belåningsgrad samt värdering. Om man dessutom tar föreningens energiprojekt i beaktande är föreningen klassledande. När det pågående energiprojektet har satts i full drift kommer föreningens byggnader ha extremt låg koldioxidpåverkan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	786	734	487	0
Resultat efter finansiella poster	-1 062	-689	-1 557	-192
Balansomslutning	41 354	42 293	42 853	35 731
Soliditet (%)	69	69	70	-1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	427	427	0	0
Skuldsättning per totala kvm samt kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 866	6 866	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-90	133	0	0
Räntekänslighet (%)	16	16	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	116	118	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	69	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens kostnader ska täckas av medlemmarnas månadsavgifter. Föreningen är ny och när verksamhetens resultat är en förlust kan bostadsrättsföreningen komma att behöva höja avgifterna för att ha möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden såsom höjda räntor vid omförhandling av lån, återinvesteringar och underhåll.

Det pågående energiprojektet kommer, när det är färdigställt, att avsevärt minska föreningens driftkostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 463 200	6 365 800	25 000	-1 774 054	-689 463	29 390 483
Disposition av föregående års resultat:			25 000	-714 463	689 463	0
Årets resultat					-1 062 052	-1 062 052
Belopp vid årets utgång	25 463 200	6 365 800	50 000	-2 488 517	-1 062 052	28 328 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 488 517
årets förlust	-1 062 052
	-3 550 569
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	25 000
i ny räkning överföres	-3 575 569
	-3 550 569

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna göras varje år med minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde varför en avsättning om 25 000 kr föreslås 2023.

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
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	786 202	733 708
Övriga intäkter	3	0	300 000
		786 202	1 033 708
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-440 820	-337 107
Övriga kostnader	5	-90 215	-87 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-911 233	-911 626
		-1 442 268	-1 336 641
Rörelseresultat		-656 066	-302 933
Resultat från finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 193	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 178	-386 545
		-405 985	-386 530
Resultat efter finansiella poster		-1 062 051	-689 463
Resultat före skatt		-1 062 051	-689 463
Årets resultat		-1 062 052	-689 463

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

40 723 530

41 733 654

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

8

576 255

462 064

41 299 785

42 195 718

Summa anläggningstillgångar

41 299 785

42 195 718

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

9

Avgifts- och hyresfordringar

0

59 423

Övriga fordringar

8 864

15

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 163

19 279

47 027

78 717

Kassa och bank

7 089

18 331

Summa omsättningstillgångar

54 116

97 048

SUMMA TILLGÅNGAR

41 353 901

42 292 766

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 463 200	25 463 200
Uppåtelseavgifter	6 365 800	6 365 800
Fond för yttre underhåll	50 000	25 000
	31 879 000	31 854 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 488 517	-1 774 054
Årets resultat	-1 062 052	-689 463
	-3 550 569	-2 463 517
Summa eget kapital	28 328 431	29 390 483

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	11 500 000	11 500 000
Övriga skulder	735 401	1 070 401
Summa långfristiga skulder	12 235 401	12 570 401

Kortfristiga skulder

12

Leverantörsskulder	121 924	68 185
Skatteskulder	28 232	13 997
Övriga skulder	410 597	8 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 316	241 120
Summa kortfristiga skulder	790 069	331 882

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 353 901

42 292 766

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 062 052	-689 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		911 233	911 626
Betald skatt		10 804	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-140 015	222 148
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		59 423	-44 589
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 540	15 354
Förändring av leverantörsskulder		53 739	50 926
Förändring av kortfristiga skulder		390 452	78 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten		339 059	321 902
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-157 209	-462 064
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		141 905	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 304	-462 064
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-335 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-335 000	0
Årets kassaflöde		-11 245	-140 162
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18 331	158 493
Likvida medel vid årets slut		7 086	18 331

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna göras med minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Materiella anläggningstillgångar

De materiella anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fönster och dörrar, solceller och elinstallationer, VVS installationer, övriga installationer samt vitvaror. Tillgångarna skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandeperioden, förutom mark som inte skrivs av.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100	1
Tak	50	2
Fönster och dörrar	40	2,5
Solceller och elinstallationer	25	4
VVS installationer	25	4
Övriga installationer	25	4
Vitvaror	10	10
Markanläggningar	20	5

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Då delar av fastigheten är nybyggd betalas inte full fastighetsskatt/fastighetsavgift.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per totala kvm samt kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	714 780	714 768
	714 780	714 768

I föreningens årsavgifter ingår utgifter för allt utom hushållsel.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bidrag Hälsinglands Sparbank	0	0
Bidrag Naturskyddsföreningen	0	300 000
	0	300 000

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El för uppvärmning samt hushållsel	153 765	164 296
Vatten och avlopp	40 035	34 065
Vägunderhåll, snöröjning	7 258	28 125
Reparationer	187 174	55 795
Fastighetsavgift/skatt	14 235	13 997
Företagsförsäkringar	38 353	40 829
	440 820	337 107

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Programvaror och förbrukningsmaterial	2 516	5 404
Skadestånd	0	8 265
Redovisning och revision	74 103	71 594
IT-tjänster och bankkostnader	5 150	2 645
Konsultarvoden	8 446	0
Mäklararvode	0	0
	90 215	87 908

Not 6 Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	3 193	15
Räntekostnader	-409 178	-386 545
	-405 985	-386 530

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 329 000	43 329 000
Momslyft i efterhand	-141 905	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 187 095	43 329 000
Ingående avskrivningar	-1 595 347	-683 721
Årets avskrivningar	-911 233	-911 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 506 580	-1 595 347
Utgående redovisat värde	40 680 515	41 733 653
Taxeringsvärde byggnader	11 624 000	11 624 000
Taxeringsvärde mark	1 391 000	1 391 000
	13 015 000	13 015 000
Bokfört värde byggnader	35 177 334	36 098 484
Bokfört värde mark	3 262 358	3 262 358
	38 439 692	39 360 842

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Kostnaderna avser föreningens pågående energiprojekt.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	462 064	462 064
Inköp	114 191	
Utgående redovisat värde	576 255	462 064

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	59 423
Övriga fordringar	3 208	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 163	19 279
	41 371	78 717

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående saldo	25 000	0
Reservering enligt stadgar	25 000	25 000
	50 000	25 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 500 000	11 500 000
Övriga skulder	735 401	1 070 401
	12 235 401	12 570 401

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	121 924	68 185
Skatteskulder	28 232	13 997
Övriga skulder	410 597	8 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 316	241 120
	790 069	331 882

Not 13 Eventualtillgång och eventualförpliktelse

De tvistiga skulderna har inte tagits upp som skuld i balansräkningen då det enligt styrelsen är osannolikt att föreningen kommer att bli betalningsskyldig. I det fall föreningen blir betalningsskyldig föreligger motsvarande fordran på Klas och Kerstin Boman enligt garantiutfästelse i köpekontraktet för fastigheten.

Av de tvistiga skulderna motsvaras 303 936 kr av ett skadeståndskrav som BRF Stenberg riktat mot leverantören.

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualtillgång, tvistigt skadeståndskrav	501 838	303 936
Eventualförpliktelse, tvistiga skulder	-303 936	-1 070 401
	197 902	-766 465

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000
	23 500 000	23 500 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Energiprojektet fortskrider och lånelöfte från banken finns för finansieringen av projektet. Projektet ska fortsätta att testas, utvecklas och analyseras under 2025.

Not 16 Brf Stenberg i jämförelse

Hur förhåller sig brf Stenberg till övriga bostadsrättsföreningar? Det är skillnad på nystartade och äldre föreningar. Stor skillnad. Det som är relevant att jämföra är avgifter och belåningsgrad. Det finns en väsentlig skillnad i jämförelserna. Få om ens någon brf har gjort liknande energiinvesteringar, vilket gör att jämförelserna haltar något. Brf Stenberg är bättre än jämförelserna visar.

Brf Stenberg har 11 500 MSEK i lån. Fastigheten har både ett bokfört- och ett marknadsvärde på ca 41 MSEK. Det ger en belåningsgrad på ca 28%

Enligt SCB har föreningar som är upp till 5 år en genomsnittlig belåningsgrad på 38%.

Belåningsgrad i procent, lån som andel av värdet på fastigheten, i november 2023.

Källa:

https://www.scb.se/hitta-statistik/temaomraden/sverigesekonomi/fordjupningsartiklar_Sveriges_ekonomi/bostadsrattsforeningar-kan-fa-fortsatt-stigande-rantekostnader/

Det är också relevant att titta på genomsnittliga lån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Stenberg: Bostadsrättsyta 1675 m². Lån 11,5. MSEK Lån/m² 6 895 kr.

Källa: Finansinspektionens Bolånerapport <https://www.fi.se/sv/soksida/?q=Bol%c3%a5nerapport+2024>

Avgifter till bostadsrättsföreningar.

Stenbergs avgift under 2022, 342 kr/m² och under 2023, 570 kr/m²

För nybyggda bostadsrätter i riket 2022 var årsavgiften per kvadratmeter 706 kronor.

Källa: SCB

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostads-och-hyre-suppgifter/avgifter-hyror-for-nybyggda-lagenheter/pong/statistiknyhet/avgifterhyror-for-nybyggda-lagenheter-2022/>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Elisabet Engelbrekts
Ordförande

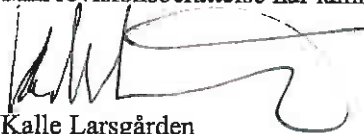


Per Hugo Andersson



Klas Olof Boman

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



Kalle Larsgården
Revisor