

Årsredovisning

BRF Stentrasten 1, Oskarshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Oskarshamn.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2024:

Stefan Pettersson	Ordförande	Sittande till 2025
Emelie König	Kassör	Omval, till 2026
Ellinor Nygren	Ledamot	Sittande, till 2026
PO-Lundin	Ledamot	Omval, till 2025
Jan Malmsten	Ledamot	Omval, till 2025
Anna Högren	Suppleant	Nyval, till 2026
Ing-Marie Lindqvist	Sekreterare	Nyval till 2026
Marie Johansson	Ledamot	Omval, till 2025

Revisorer

Maria Johansson	Nyval på 1 år till 2025
-----------------	-------------------------

Valberedning

Thomas Holmberg (sammankallande)	Omval på 1 år till 2025
Nicklas Ivarsson	Omval på 1 år till 2025

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kulturhuset den 21 maj 2024.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning

Stentrasten 1 Hantverksgatan 19

Taxeringsvärde

	Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde	22 600 000
Fördelat på:	
Byggnad	17 000 000
Mark	5 600 000

I fastigheten finns 44 lägenheter på totalt 3 144 kvm.

Lägenhetsöverlåtelse

Det gjordes totalt 5 lägenhetsöverlåtelse 2024.

Avgifter

Under 2024 gjordes en hyreshöjning på 10%. Hyra per kvadratmeter är 751kr.

Underhåll

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla vår fastighets värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Åtgärder under 2024-2025

Verksamhetsår 2024

Under 2024 har vi påbörjat flera viktiga underhållsåtgärder i fastigheten. Alla låskolvar i huset blev utbytta då patenten för de befintliga låsen har gått ut, vilket förbättrar både säkerheten och tryggheten för de boende.

I övernattningslägenheten installeras ett nytt fönster som även kommer att fungera som en nödutgång, vilket stärker vår brandsäkerhet. De trasiga fönstren i källarvåningen kommer också att bytas ut för att förbättra både energieffektivitet och inomhusmiljö.

Under året har vi även hanterat en vattenläcka i trappuppgång E, där åtgärder har vidtagits för att minimera skador och förebygga framtida problem.

Verksamhetsår 2025

Under 2025 kommer flera planerade och påbörjade underhållsarbeten äga rum i fastigheten. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras för att säkerställa att ventilationssystemet uppfyller gällande krav och bidrar till ett hälsosamt inomhusklimat.

Målningsarbeten i trappuppgångarna har påbörjats för att förbättra trivseln och fastighetens utseende.

En omstrukturering av el-matningen ska också utföras i syfte att modernisera och säkra elförsörjningen i fastigheten. Tätningslisterna i skyddsrummet har bytts ut för att säkerställa att skyddsrummet uppfyller ställda krav.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortfarande god med ett starkt eget kapital. Men 2024 års stigande räntor och ökande fjärrvärmekostnader samt större underhållsåtgärder visar ett minusresultat -420 660kr.

Se bifogad balans- och resultaträkning samt revisionsberättelse.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikt visas i SEK

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 379 771	2 150 664	2 150 664	2 150 664
Resultat efter finansiella poster	- 420 660	-136 810	-11 824	127 905
Soliditet	15	18,15	17,6	17,4
Likviditet	122%	149%	209%	201%

Förändringar i eget kapital

	Andels kapital	Reserv fond	Garage fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	97 250	49 594	261 354	2 027 325	-136 810	2 298 712
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:			14 000	-150 810	136 810	
Årets resultat					-420 660	-420 660
Belopp vid årets utgång	97 250	49 594	275 354	1 876 515	-420 660	1 878 052

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 876 515
Årets resultat	<u>-420 660</u>
	1 455 855

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	37 200
Avsättning till garagefond	14 000
Balanseras i ny räkning (dispositionsfonden)	1 404 655
	1 455 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	1 455 855
--	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning/Avgiftsintäkter		2 325 484	2 150 664
Övriga rörelseintäkter		54 287	66 382
Summa intäkter		2 379 771	2 217 046
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll	7	-640 717	-295 211
El	8	-57 586	-58 932
Fjärrvärme	8	-473 899	-414 419
Försäkringar	9	-60 086	-68 284
Arvoden ink arbetsgivaravgifter	10	-198 483	-202 487
TV/Internet/IT telefoni		-151 039	-137 486
Vatten/Avlopp	11	-132 296	-119 862
Renhållning		-79 365	-96 198
Fastighetsskatt	4	-67 800	-67 800
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-537 520	-577 813
Övriga rörelsekostnader		-38 928	-40 548
Summa rörelsens kostnader		-2 437 719	-2 079 040
Rörelseresultat		-57 948	138 006
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-362 712	-274 816
Resultat efter finansiella poster		-420 660	-136 810
ÅRETS RESULTAT		-420 660	-136 810

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	2	11 937 872	12 461 671
Pågående investeringar	3	0	0
Summa anläggningstillgångar		11 937 870	12 461 671
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		669 485	780 741
Hysesfodran		14 079	15 613
Skattekonto		0	8 200
Skattefordran	4	101 412	101 412
Förutbetalad försäkring		9 861	10 784
Övriga förutbetalda kostnader		37 556	37 855
Summa omsättningstillgångar		832 393	954 605
SUMMA TILLGÅNGAR		12 770 263	13 416 276
	Not	2021-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		-97 250	-97 250
Reservfond		-49 594	-49 594
Garagefond		-275 354	-261 354
Dispositionsfond		-1 876 514	-2 027 324
Årets resultat		420 660	136 810
Summa eget kapital		-1 878 052	-2 298 712
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	-10 210 442	-10 477 026
Summa långfristiga skulder		-10 210 442	-10 477 026
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		-266 584	-266 584
Leverantörsskulder		-98 665	-82 515
Förskottsavgifter 2020		-214 164	-190 694
Personalen källskatt		-34 840	-34 123
Upplupna räntor		-49 996	-46 629
Avräkning sociala avgifter		-16 713	-19 187
Inre reparationsfond	6	-807	-807
Summa kortfristiga skulder		-681 769	-640 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-12 770 263	-13 416 277

Kassaflödesanalys	2024
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-57 948 kr
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar fastigheter	0 kr
Avskrivningar övriga tillgångar	0 kr
Erhållen ränta	0 kr
Erlagd ränta	-362 712 kr
	-420 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapital	kr
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning/minskning av rörelsefordringar	10 956 kr
ökning/minskning av rörelseskulder	41 230 kr
	52 186 kr
	-368 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	kr
Investeringsverksamhet	
Investering byggnader och fastigheter	523 801 kr
Kassaflöde från investeringsverksamhet	523 801 kr
Finansieringsverksamhet	
Amortering av fastighetslån	-266 584 kr
Nya lån	0 kr
	-266 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	kr
	-111 257
Årets kassaflöde	kr
Likvida medel vid årets början	780 741 kr
Likvida medel vid årets slut	669 484 kr

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 5 och 50 år.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2023	Återstår att avskriva	Anskaffningsvärde
	<i>Investeringar Fastighet</i>				
	Avs Fastigheten (amot spintab)		16 000	171 650	1 532 648
2007	Nya Dörrar-postfack	30	25 300	303 600	759 755
2011	Installation fjärrvärme	15	28 500	57 000	434 729
2011	Nya fönster i huset	50	53 500	1 979 500	2 680 002
2014	Nya vattenledningar	50	25 000	903 237	1 178 237
2014	Relining avloppsstammar	50	25 000	464 519	739 519
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	25	8 800	192 464	280 464
2014	Isolering vinden	25	19 000	323 712	513 712
2016	Balkonger	50	120 000	4 931 742	5 961 742
2017	Balkong A0901	50	3 924	176 567	196 187
2020	Relining huvudstam	25	36 183	678 434	904 578
2017	Dagvatten	15	45 498	454 978	682 468
			406 705	10 637 403	15 864 041

Övriga investeringar

2014	Renovering tvättstuga	15	11 500	57 976	172 976
2016	Renoveing torkrum + tvättmaskin tumlare	15	22 566	135 390	323 418
2018	Sophantering	15	14 333	143 328	214 993
2021	Assfalltering	20	19 855	317 672	397 092
2022	Tvättmaskiner	4	62 561	62 561	218 438
			130 815	716 927	1 326 917

Pågående investering

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2024		Anskaffningsvärde
2023	Termostater	10			583 540
			0		583 540

Not 4 Skattefordran

Årets kommunala avgift/fastighetsskatt uppgår till 67 800 kr (1 540 kr per bostadslägenhet).

Debiterad preliminär skatt	155 880
Fastighetsskatt	<u>-67 800</u>
Skattefordran	88 080

Not 5 Långfristiga skulder

Stadshypotek	152 526 kr	Rörlig ränta
Stadshypotek	1 975 000 kr	Rörlig ränta
Stadshypotek	2 617 000 kr	Bunden ränta 3,03% tom 2026-10-30
Stadshypotek	4 718 500 kr	Bunden ränta 3,15% tom 2025-10-30
Stadshypotek	1 014 000 kr	Bunden ränta 3,23% tom 2026-03-01
Summa skulder till kreditinstitut	10 477 026 kr	
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 066 336 kr	
Förfaller senare än 5 år	9 144 106 kr	
	10 210 442 kr	

Not 6 Inre reparationsfond

Avsättning till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011. Det innebär att eget sparande numera är var och ens ansvar.

Kostnader

Not 7 UH-kostnader under 2024

Diverse företag	35 780 kr	Förbrukningsmaterial
Rullman	25 984 kr	Målning trappuppgång
Bravida	73 148 kr	
DIG Schakt	3 545 kr	Plogning och sandning
Ekeräng	25 838 kr	Trädgårdsskötsel
Kustbygg	157 238 kr	Vattenläcka tappuppgång E
Sjögren	159 722 kr	Låsbyte
Diverse företag	14 000 kr	Underhåll /el garage
Proline	61 250 kr	Genomgång stammar
Räddningstjänsten	10 947 kr	
Gustavssons glas	73 264 kr	Fönsterbyte uthyrningsrum
Summa	640 716 kr	

Not 8 El och fjärrvärme

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool. Nätkostnader går inte att förhandla utan köps av Oskarshamns Energi.

ÅR	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2024	18 733 kWh	394 100 MWh	531 485 kr
2023	20 265 kWh	409 570 MWh	473 351 kr
2022	22 585 kWh	395 060 MWh	480 838 kr
2021	23 542 kWh	435,05 MWh	461 967 kr
2020	30 098 kWh	383,14 MWh	400 890 kr
2019	31 003 kWh	413,74 MWh	429 970 kr
2018	35 398 kWh	434,50 MWh	447 216 kr
2017	35 893 kWh	422,87 MWh	435 330 kr

Not 9 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län..

Not 10 Arvoden

Arvoden	2023
Fastighetsskötsel	91 062 kr
Förvaltningsarvode	25 200 kr
Styrelsearvode	56 072 kr
Revisionsarvode	2 500 kr
Sociala avgifter	23 649 kr
Summa	198 483 kr

Not 11 Vatten och avlopp

År	Vatten	Tot kostnad
2024	2687 m3	132 296 kr
2023	2828 m3	119 862 kr
2022	3027m3	100 582kr
2021	3122m3	106 059kr
2020	3122 m3	106 620 kr
2019	3030m3	103 595 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	12 528 000	12 528 000
	12 528 000	12 528 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Underskrifter

Oskarshamn den - -2025

P-O Lundin

Ellinor Nygren

Marie Johansson

Emelie König

Jan Malmsten

Stefan Pettersson