

2024

Årsredovisning

Brf Parca nr 1



CASTOR
FÖRVALNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Parca nr 1
785000-0253

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parca nr 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

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, Brynäs 68:7, bebyggdes 1957. Föreningen registrerades 1956-05-07. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 1 och har sitt säte i Gävle Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 17 lägenheter. På fastigheten finns även 4 garage.

Lägenhetsfördelning:

5 stycken 1 rum och kök,
10 stycken 2 rum och kök,
2 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 928 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och städning har skötts av ILA Städ & Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder

Fönsterbyte

Lägenhetsdörrar

Entrédörrar

Ombyggnad balkonger

År

2017

2007

2005

2004

forts.

Bredbandsinstallation	2001
Badrum/stammar	1999
Fasader/balkonger	1995
Fjärrvärmeinstallation	1985

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft löpande underhåll för 10 143 kr. Inget periodiskt underhåll har utförts under året.

Beslut är taget att höja avgifterna med 4% från 2025-01-01.

Föreningen har amorterat 49 080 kr på sina lån under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	19 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	20 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Lindgren	Ordförande
	Peter Holm	Ledamot
	Martin Ekedahl	Ledamot

Suppleant	Emanuel Golabiewski
-----------	---------------------

Styrelsen har under året haft två protokollförda möten.

Revisor	Anders Felländer
---------	------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2012-07-12.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	566	558	541	536
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	26	32	33
Soliditet, %	34,7	32,8	25,9	24,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	583	576	555	555
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,6	95,7	95,2	96,1
Energikostnad per kvm, kr	215	210	195	187
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 257	1 310	1 840	1 919
Skuldränta, %	2,7	3,2	2,2	1,3
Räntekänslighet, %	2,2	2,3	3,3	3,5
Sparande per kvm, kr	153	139	145	145

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 170	550 542	50 828	26 472	658 012
Avsättning till fond för yttre UH		26 472	-26 472		0
Omföring av föregående års resultat:			26 472	-26 472	0
Årets resultat				39 878	39 878
Belopp vid årets utgång	30 170	577 014	50 828	39 878	697 890

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	50 827
årets vinst	39 878
	90 705

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	20 772
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
i ny räkning överföres	69 933
	90 705

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	565 702	558 365
Summa rörelseintäkter		565 702	558 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-329 400	-322 690
Övriga externa kostnader		-55 598	-58 073
Personalkostnader	4	-3 730	-5 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 130	-102 132
Summa rörelsekostnader		-490 858	-488 829
Rörelseresultat		74 844	69 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 101	-43 243
Summa finansiella poster		-34 966	-43 064
Resultat efter finansiella poster		39 878	26 472
Årets resultat		39 878	26 472

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

1 580 093

1 668 435

Maskiner och inventarier

7

6 903

20 691

Summa materiella anläggningstillgångar

1 586 996

1 689 126

Summa anläggningstillgångar

1 586 996

1 689 126

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 965

2 045

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 613

31 757

Summa kortfristiga fordringar

41 578

33 802

Kassa och bank

Kassa och bank

8

383 624

280 917

Summa kassa och bank

383 624

280 917

Summa omsättningstillgångar

425 202

314 719

SUMMA TILLGÅNGAR

2 012 198

2 003 845

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 170

30 170

Fond för yttre underhåll

577 015

550 543

Summa bundet eget kapital

607 185

580 713

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

50 827

50 827

Årets resultat

39 878

26 472

Summa fritt eget kapital

90 705

77 299

Summa eget kapital

697 890

658 012

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

876 392

1 166 680

Summa långfristiga skulder

876 392

1 166 680

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

290 288

49 080

Leverantörsskulder

73 680

42 082

Skatteskulder

3 080

7 709

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

70 868

80 282

Summa kortfristiga skulder

437 916

179 153

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 012 198

2 003 845

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

39 878

26 472

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

102 130

102 131

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

142 008

128 603

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 598

-2 297

Förändring av leverantörsskulder

31 597

22 489

Förändring av kortfristiga skulder

-9 413

9 540

Förändring av skatteskuld/fordran

-4 807

3 080

Kassaflöde från den löpande verksamheten

151 787

161 415

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-49 080

-492 080

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-49 080

-492 080

Årets kassaflöde

102 707

-330 665

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

280 917

611 582

Likvida medel vid årets slut

383 624

280 917

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

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

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

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

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

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

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm, kr

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	540 984	534 510
Hyror garage	19 800	19 800
Överlåtelse- och pantförsättningsavgifter	4 918	4 054
	565 702	558 364

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för kabel-tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	10 143	13 544
Fastighetsskötsel	31 872	31 872
Uppvärmningskostnader	120 052	115 221
Rengöring vent, brandskydd	2 195	0
Vatten- och avloppsavgifter	64 255	55 327
Elavgifter	15 087	24 767
Renhållning	19 498	17 456
Förbrukningsinventarier/materiel	449	1 505
Fastighetsförsäkringar	15 601	14 130
TV, bredband, telefoni	28 580	27 200
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	21 668	21 668
	329 400	322 690

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	3 000	5 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	730	934
Summa	3 730	5 934

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	3 779 880	3 779 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 779 880	3 779 880
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 127 075	-2 038 731
Årets avskrivningar	-88 342	-88 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 215 417	-2 127 075
Mark	15 630	15 630
	15 630	15 630
Utgående redovisat värde	1 580 093	1 668 435
Taxeringsvärden byggnader	5 263 000	5 263 000
Taxeringsvärden mark	1 661 000	1 661 000
	6 924 000	6 924 000
Taxeringsvärde, bostäder	6 796 000	6 796 000
Taxeringsvärde, lokaler	128 000	128 000
	6 924 000	6 924 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 406 000	2 406 000
	2 406 000	2 406 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	71 138	71 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 138	71 138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 447	-36 659
Årets avskrivningar	-13 788	-13 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 235	-50 447
Utgående redovisat värde	6 903	20 691

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	383 624	280 917
	383 624	280 917

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	1,38	2025-10-30	261 312	281 416
Stadshypotek	3,90	2027-03-30	350 368	373 344
Stadshypotek	3,06	2027-04-30	555 000	561 000
			1 166 680	1 215 760
Kortfristig del av långfristig skuld			-290 288	-49 080

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 921 280 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 28 976 kr

Nästa års omsättning av lån: 261 312 kr

Gävle den 2025-05-20

Lennart Lindgren
Ordförande



Martin Ekedahl



Peter Holm



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28



Anders Felländer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Parca nr 1, org.nr 785000-0253

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Parca nr 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Parca nr 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 28 maj 2025



Anders Felländer
Auktoriserad revisor