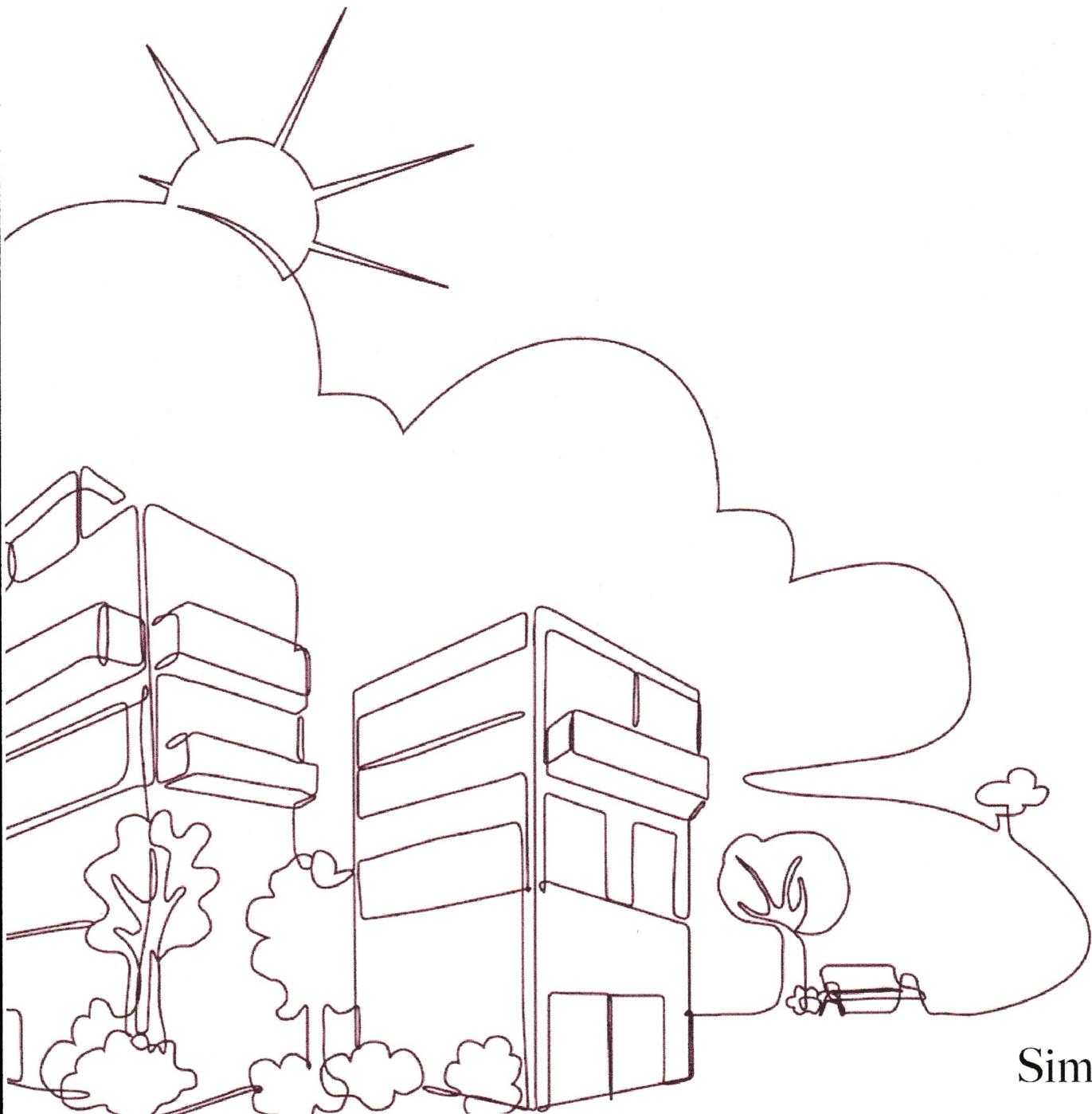


Årsredovisning 2024

Brf Sorken

786000-0715



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sorken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Söderhamn.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-26 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
Klossdammen 3:2	1947	Söderhamn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 350 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Viberg	Ordförande
Bo Magnusson	Styrelseledamot
Henrik Lernholt	Styrelseledamot

Valberedning

Henrik V

Firmateckning

Firman tecknas ,förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Lars-Ove Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Montering entrétak -102000:-
Inordnings ställande av övernattningsrum -87000:-
Komplettering låssystem källare och vind -25000:-
- 2018** ● Renovering ytskikt källargång -94000:-
- 2015** ● Renovering ytskikt soprum -20000:-
Byte av låssystem -35000:-
- 2014** ● Renovering av balkonger -500000:-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Söderhamn Nära höjde sina avgifter rejält. Även räntor har stigit men börjat gå ner igen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Söderhamn Nära meddelade sent på året om att kabel-internet kommer stängas ner. De erbjöd då installation av fiber. Arbetet med fiberdragning påbörjades före jul 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 186 143	1 108 482	1 036 703	1 030 292
Resultat efter fin. poster	-95 352	-176 576	-176 786	107 221
Soliditet (%)	6	7	9	10
Yttre fond	243 512	203 512	314 186	274 186
Taxeringsvärde	8 881 000	8 881 000	8 881 000	5 871 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	792	740	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	96,4	96,4	96,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 889	5 908	5 985	6 063
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 889	5 908	5 985	6 063
Sparande per kvm totalyta, kr	27	-53	59	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	36	35	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	214	187	176	181
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	38	35	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	261	246	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,37	5,18	2,32	1,50
Räntekänslighet (%)	7,01	7,46	8,09	8,27

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.

Upplysning vid förlust

Räntekostnader har drabbat föreningen hårt de senaste åren, vilka dock bedöms övergående. Tyvärr har samtliga taxebundna kostnader, läs Söderhamn Nära, skenat de senaste åren. Föreningen har de senaste åren höjt avgifterna med 5% per år och resultatet om än negativt, så halverat jämfört föregående år

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	76 515	-	-	76 515
Fond, yttre underhåll	203 512	-	40 000	243 512
Balanserat resultat	559 898	-176 576	-40 000	343 322
Årets resultat	-176 576	176 576	-95 352	-95 352
Eget kapital	663 349	0	-95 352	567 997

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	343 322
Årets resultat	-95 352
Totalt	247 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Balanseras i ny räkning	207 970
	247 970

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 186 143	1 108 482
Övriga rörelseintäkter	3	-4	2
Summa rörelseintäkter		1 186 140	1 108 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-570 231	-573 619
Övriga externa kostnader	8	-64 835	-66 000
Personalkostnader	9	-89 246	-126 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 156	-105 496
Summa rörelsekostnader		-856 468	-871 590
RÖRELSERESULTAT		329 672	236 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 284	2 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-427 308	-415 708
Summa finansiella poster		-425 024	-413 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 352	-176 576
ÅRETS RESULTAT		-95 352	-176 576

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 909 051	8 041 207
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 909 051	8 041 207
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 909 051	8 041 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 141	3 003
Övriga fordringar	13	3 928	11 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 224	32 516
Summa kortfristiga fordringar		56 293	47 429
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	215 006	215 006
Summa kortfristiga placeringar		215 006	215 006
Kassa och bank			
Kassa och bank		578 049	586 240
Summa kassa och bank		578 049	586 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		849 349	848 676
SUMMA TILLGÅNGAR		8 758 400	8 889 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 515	76 515
Fond för yttre underhåll		243 512	203 512
Summa bundet eget kapital		320 027	280 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		343 322	559 898
Årets resultat		-95 352	-176 576
Summa fritt eget kapital		247 970	383 322
SUMMA EGET KAPITAL		567 997	663 349
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 950 000	7 976 050
Leverantörsskulder		66 041	65 195
Skatteskulder		0	10 374
Övriga kortfristiga skulder		3 990	9 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 372	165 355
Summa kortfristiga skulder		8 190 403	8 226 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 758 400	8 889 883

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	329 672	236 894
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	132 156	105 496
	461 828	342 390
Erhållen ränta	2 284	2 237
Erlagd ränta	-433 527	-407 191
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 585	-62 563
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 864	-7 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 862	513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 859	-69 242
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-26 050	-104 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26 050	-104 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 191	-173 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	586 240	759 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	578 049	586 240

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sorken 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Forordningar 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 103 124	1 037 664
Hysesintäkter, p-platser	32 304	30 240
Intäkter kabel-TV	31 392	31 392
El	7 255	0
Övriga intäkter	9 378	3 294
Andrahandsuthyrning	2 690	5 892
Summa	1 186 143	1 108 482

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	-4	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningskostnader	3 278	3 064
Serviceavtal	8 890	8 377
Yttre skötsel	46 394	22 957
Summa	58 562	34 398

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	24 216	71 218
Summa	24 216	71 218

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 922	48 729
Uppvärmning	289 311	252 989
Vatten	55 617	50 843
Sophämtning	20 941	38 567
Summa	408 791	391 128

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 627	18 840
Kabel-TV	31 392	31 392
Fastighetsskatt	26 643	26 643
Summa	78 662	76 875

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 939	14 235
Revisionsarvoden	999	999
Ekonomisk förvaltning	40 624	41 808
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 113	1 400
Övriga förvaltningskostnader	8 278	3 121
Bankkostnader	3 883	4 437
Summa	64 835	66 000

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	21 000	27 000
Löner, arbetare	55 668	79 726
Sociala avgifter	12 578	19 749
Summa	89 246	126 475

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	427 308	415 708
Summa	427 308	415 708

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 238 765	13 238 765
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 238 765	13 238 765
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 466 523	-2 361 027
Årets avskrivning	-132 156	-105 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 598 679	-2 466 523
Ackumulerad nedskrivning		
Ingående	-2 731 035	-2 731 035
Utgående ackumulerad nedskrivning	-2 731 035	-2 731 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 909 051	8 041 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 490</i>	<i>23 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	1 481 000	1 481 000
Summa	8 881 000	8 881 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 820	120 820
Utgående anskaffningsvärde	120 820	120 820
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-120 820	-120 820
Utgående avskrivning	-120 820	-120 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 712	11 910
Skattefordringar	216	0
Summa	3 928	11 910

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	22 689	22 360
Förvaltning	10 535	10 156
Summa	33 224	32 516

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	215 006	215 006
Summa	215 006	215 006

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	4,16 %	1 349 657	1 349 657
Swedbank	2024-03-28	5,87 %		26 050
Swedbank	2024-12-15	4,85 %	3 840 343	3 840 343
Swedbank	2024-12-15	4,85 %	2 760 000	2 760 000
Summa			7 950 000	7 976 050
Varav kortfristig del			7 950 000	7 976 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 950 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	0
El	3 524	5 465
Uppvärmning	36 845	34 616
Kabel-TV	2 616	2 616
Utgiftsräntor	17 303	23 522
Vatten	5 292	4 264
Uppl kostn renhållningsavg	1 787	2 152
Förutbetalda avgifter/hyror	102 985	92 720
Summa	170 372	165 355

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

13 643 000

2023-12-31

13 643 000

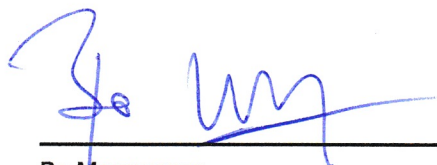
Underskrifter

Söderhamn, 2025 - 03 - 03

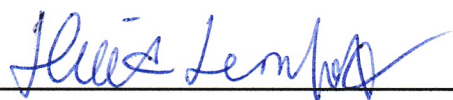
Ort och datum



Henrik Viberg
Ordförande



Bo Magnusson
Styrelseledamot



Henrik Lernholt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 02 - 28



Lars-Ove Larsson
Revisor

Revisionsberättelse för brf Sorken

Organisationsnummer: 21-786000-0715

Undertecknad revisor, som utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2024 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och andra handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Jag rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna samt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet under verksamhetsåret 2024.

Söderhamn

2024-02-28



Ove Larsson

640620-7578