

Årsredovisning

för

Brf Stenhagen

785000-2358

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamhet

Föreningen 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 69:15, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1960-01-04 och den ekonomiska planen registrerades 1962-08-17. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 4-8 i Gävle. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som används som styrelserum. På fastigheten finns även 15 garageplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök,
24 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 215 kvm

Total lokalyta inkl. garage, förråd och styrelserum: 337 kvm

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trädgårdsskötseln har utförts av Veterankraft och lokalvård av Montrab Gävle AB.

Från November 2022 så sköter COFI Allservice våran snöröjning tills vidare under vintersäsong.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusplan som ger underlag för bedömning av fastighetens underhållsstatus. Med denna rapport som grund kan förvaltningen på ett bra sätt planeras och genomföras avseende drift, underhåll och investeringar.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte av armaturer trapphus och korridor	2023
Underhållsspolning rör	2022
Vattenbesiktning i alla kök och badrum	2021
Relining av källarstammar	2020
Radonmätning	2019
Målning trapphus Hillmanskroken 8	2019
Installerat passersystem på samtliga 6 portar	2019
OVK-besiktning	2018
Målning trapphus Hillmanskroken 4 och 6	2018
Energideklaration	2018
Radonmätning	2018
Isolering alla vindar	2017
Byte av två tryckstyrda frånluftsfläktar på tak	2016
Byte tvättmaskin och torktumlare i stora tvättstugan	2015
Byte tvättmaskin och torktumlare	2014
Asfaltering	2013
Målning i källare och tvättstuga	2012
Renovering av socklar	2012
Byte fönster och balkongdörrar	2009
Ombyggnad el	2008
Byte lägenhetsdörrar	2007
Installation bredband	2004
Byte stammar samt badrumsrenovering	2000
Byte garageportar	1992

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i samråd med Castor beslutat att höja årsavgifterna med 3% på grund av stigande låneräntor och inflation. Höjningen gäller från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 och vid räkenskapsårets slut 72.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-01 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Hallin	ledamot, ordförande
	Ingela Manlig	ledamot
	Kent Wallenö	ledamot
	Ann-Christine Westh	ledamot
	Christer Wadelius	ledamot
Suppleant	Ing-Marie Lind	
	Mikael Sköld	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-11-26.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: www.hillmanskroken.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 575	2 497	2 376	2 322	2 329
Resultat efter finansiella poster	73	208	272	-874	163
Soliditet (%)	13,82	12,66	9,18	5,71	17,39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	695	675	655	655
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,57	89,55	91,36	90,77	90,49
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	177	153	153	153
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 672	1 729	1 979	2 047	1 684
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 848	1 910	2 187	2 261	1 860
Genomsnittlig Skuldränta %	1,74	1,88	1,26	1,27	1,18
Räntekänslighet (%)	2,60	2,75	3,24	3,45	2,84
Sparande per kvm (kr/kvm)	169	175	194	210	211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 705	401 220	216 925	207 963	951 813
Avsättning till yttre fond		300 000	-300 000		0
Ianspråkstagande yttre fond		-71 250	71 250		0
Omföring av föregående års resultat:			207 963	-207 963	0
Årets resultat				73 430	73 430
Belopp vid årets utgång	125 705	629 970	196 138	73 430	1 025 243

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	196 139
årets vinst	73 430
	269 569

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	77 664
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	222 336
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-110 486
i ny räkning överföres	80 055
	269 569

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 574 952	2 496 632
Summa rörelseintäkter		2 574 952	2 496 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 634 894	-1 388 683
Övriga externa kostnader		-129 884	-150 953
Personalkostnader	4	-295 480	-296 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 422	-343 592
Summa rörelsekostnader		-2 398 680	-2 180 022
Rörelseresultat		176 272	316 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 248	1 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 090	-109 773
Summa finansiella poster		-102 842	-108 647
Resultat efter finansiella poster		73 430	207 963
Resultat före skatt		73 430	207 963
Årets resultat		73 430	207 963

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	6 247 959	6 586 381
Summa materiella anläggningstillgångar		6 247 959	6 586 381

Summa anläggningstillgångar

6 247 959

6 586 381

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47	0
Övriga fordringar		6 804	6 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 568	88 439
Summa kortfristiga fordringar		90 419	94 622

Kassa och bank

Kassa och bank	6	1 078 147	838 000
Summa kassa och bank		1 078 147	838 000
Summa omsättningstillgångar		1 168 566	932 622

SUMMA TILLGÅNGAR

7 416 525

7 519 003

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 705	125 705
Fond för yttre underhåll		629 970	401 220
Summa bundet eget kapital		755 675	526 925
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		196 139	216 926
Årets resultat		73 430	207 963
Summa fritt eget kapital		269 569	424 889
Summa eget kapital		1 025 244	951 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	4 220 032	5 301 151
Summa långfristiga skulder		4 220 032	5 301 151
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	1 720 391	839 272
Leverantörsskulder		186 088	138 463
Skatteskulder		33 630	19 670
Övriga skulder	9	25 075	25 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 065	242 944
Summa kortfristiga skulder		2 171 249	1 266 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 416 525	7 519 003

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		73 430	207 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		338 422	343 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		411 852	551 555
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 203	-13 649
Förändring av kortfristiga skulder		24 092	102 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten		440 147	640 632
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-200 000	-890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-890 000
Årets kassaflöde		240 147	-249 368
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		838 000	1 087 368
Likvida medel vid årets slut		1 078 147	838 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

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	10-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 895 637 kr.

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

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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/kvm)

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/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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig 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/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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 280 507	2 235 708
Hyror lokaler	1 900	2 400
Hyror garage	58 752	58 991
Gemensamhetsel	138 753	101 724
Bredband	68 400	68 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 073	5 624
Avgift andrahandsuthyrning	20 567	23 785
	2 574 952	2 496 632

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	260 507	151 502
Periodiskt underhåll	110 486	71 250
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	80 811	85 962
Uppvärmningskostnad	340 691	325 655
Vatten- och avloppsavgifter	145 775	138 096
Elavgifter	153 712	164 716
Renhållning	125 926	100 444
Snöröjning	98 057	63 058
Förbrukningsinventarier/material	18 859	4 568
Fastighetsförsäkring	32 624	30 948
Tv, bredband, telefoni	184 966	170 005
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	82 480	82 480
	1 634 894	1 388 684

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	25 000	26 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	200 250	200 250
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 230	70 544
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	295 480	296 794

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 418 768	15 418 768
Mark	174 257	174 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 593 025	15 593 025
Ingående avskrivningar	-9 006 644	-8 663 052
Årets avskrivningar	-338 422	-343 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 345 066	-9 006 644
Utgående redovisat värde	6 247 959	6 586 381
Taxeringsvärden byggnader	19 884 000	19 884 000
Taxeringsvärden mark	6 004 000	6 004 000
	25 888 000	25 888 000

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 078 147	838 000
	1 078 147	838 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
	10 635 000	10 635 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,220	2024-06-01	961 119	1 001 119
Stadshypotek	1,200	2025-09-01	1 370 000	1 410 000
Stadshypotek	1,090	2026-03-30	1 550 032	1 590 032
Stadshypotek	2,440	2030-03-30	1 420 000	1 460 000
Stadshypotek	5,040	2024-02-12	639 272	679 272
			5 940 423	6 140 423
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 720 391	-839 272

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken

Beräknad amortering kommande räkenskapsår är 200 000 kr.

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 4 940 423 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Personalskatt	13 250	13 550
Sociala avgifter	11 825	12 139
	25 075	25 689

Gävle 2024

Jan Hallin

Ingela Manlig

Kent Wallenö

Ann-Christine Westh

Christer Wadelius

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende