

Styrelsen för BRF Stenhuggaren

Org. nr 769618-5821

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning	Sida 1
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10-12

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren äger och förvaltar fastigheten Göteborg Krokslätt 101:6 som har sitt säte på Stenhuggaregatan 8 i Göteborg, Västra Götaland. Föreningen, där alla medlemmar ingår, har till ändamål att gemensamt främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-31. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2008-11-04.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Mattias Forslund
Anna Kihlgren
Christina Wu-Persson
Erik Sundberg

Styrelseledamot - Ordförande
Styrelseledamot - Kassör
Styrelseledamot
Styrelsesuppleant

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fem protokollförda möten; 2023-02-27, 2023-09-03, 2023-10-01 och 2023-11-20 samt föreningsstämman som hölls 2023-05-22.

Revision

Beslut att föreningen själva upprättar årsredovisningen samt att intern kontroll utförs av övriga medlemmar. Årsredovisningen granskas av lekmannarevisor Mari Velcic.

Stadgar

De gällande stadgarna registrerades hos bolagsverket 2018-07-18.

Medlemmar

I föreningen finns totalt fyra lägenheter, två 2:or och två 3:or. Fördelningen per lägenhet är för lgh 1 36,4% (100 kvm), lgh 2 16,7% (46 kvm), lgh 3 27,3% (75 kvm) och lgh 4 19,6% (54 kvm). Alla medlemmar ingår i styrelsen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras överlåtande medlem 2,5% av prisbasbeloppet i överlåtelseavgift, och vid pantsättningar kan en registeravgift på 1% av prisbasbeloppet tas ut.

Fastigheten

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

För parkering finns idag 5 parkeringsplatser till en kostnad av 800 kr per plats (from 1/6 2023). En parkeringsplats är dedikerad varje lägenhet medan den femte parkeringen har ett kösystem eller återgår till föreningen som besöksparkering. Den extra parkeringsplatsen nyttjas idag av lgh 1.

Förvaltning

Skötseln och driften av fastigheten sköts av föreningens medlemmar såsom trädgårdsskötsel, enklare fastighetskötsel och vid behov kontakt med hantverkare samt att föreningen har två gemensamma städdagar.

Personal

Föreningen har inte några anställda och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Föreningsfrågor

Firman tecknas av styrelsen där firman tecknas av två i förening av ledamöterna.
Föreningens konto tecknas av Mattias Forslund och Anna Kihlgren.

Väsentliga händelser under året

Årsstämman beslutade enhälligt om höjning av avgiften med samt parkeringen from 1/6-2023 (totalt 40%) för att täcka upp den kraftigt höjda räntan. Detta gör att föreningen täcker de rörliga kostnaderna via avgifterna samt avsättning till reparationsfond. Styrelsen anser att med den genomförda höjningen att inte avgiften behöver höjas under 2024 då räntebanan förväntas gå ner.

Underhåll/reparationer utförda under året

Under året har ett antal reparationer och underhåll genomförts.
Då föreningen noterade fuktgenomslag i ytterhörnet av tvättstugan genomfördes fuktmätning av Belfor samt Anticimex. Båda konstaterade förhöjd fukthalt i ovan nämnda hörna. Vid grävningen visade det sig att övrig dränering är korrekt gjord på fastigheten, men slutade 1m kort på ytterväggen därav fukten i tvättstugan. Mätninga av övriga delar av fastigheten visade på mycket låga värden inom godkända värden. Vid fuktmätningen besiktigades även fasaden och trappan där det rekommenderades lagning av putsfasad samt reparation av stentrappan.

Genomförda åtgärder:

Tvättstuga - grävning och ny isolering samt fuktspärr med pordrän mot yttervägg/grund därefter torkning samt ny puts och färg på insidan. Omgjutning av balkongen ovanför tvättstugan med fall för regnvatten samt ny stupränna på balkongens vänstra sida åtgärdas för att vattnet inte ska rinna ner på fasaden på utsidan av tvättstugan.

Fasad - lagning av putsen på yttre fasad

Trappan - grävning samt isolering och pordrän runt stentrappan. Ny betong samt puts runt om. Nya infästningar av trappräcke. För att vidare förebygga skador på trappan åtgärdades även puts och betong på närliggande balkong för bättre avrinning.

Stuprör - montering av nya utkastare på stuprör.

Total kostnad för dessa reparationer uppgick till 292.799:- som täcktes av reparationsfond, kassamedel samt ett kapitaltillskott från lgh 1 för delar av balkongåtgärden.

Väsentliga händelser under kommande år

Flytt av mätarskåp från lgh 1 till gemensamma utrymmen har beslutats.

OVK besiktning under 2024 samt ev. åtgärder kopplat till ventilationen.

Offert för att måla om fönstren utvändigt tas in på nytt för kommande beslut, offert för renovering av trätrappan till lgh 3 samt byte av träräckena på de tre balkongerna inför 2025.

Ekonomi

Föreningens lån:

Handelsbanken/Stadshypotek 1. 1 650 000 SEK - ingen amortering,

Handelsbanken/Stadshypotek 2. 166 750 SEK - amortering 7 år kvar

Lån nr 2 upptogs år 2021 för att finansiera bergvärmeanläggningen.

Styrelsen bevakar ränteutveckling för att eventuellt binda räntorna på olika bindningstid och därigenom sprida risken av ränteförändringar. Idag ligger lånen på 3-månaders rörlig ränta.

Byggnaden skrivs av på 100 år. Bokföringsnämnden har beslutat att progressiv avskrivning inte längre är tillåten utan istället ska föreningarna tillämpa linjär avskrivning. Effekten blir ett bokföringstekniskt underskott. Eftersom föreningen går runt rent ekonomiskt görs ingen hyreshöjning för att täcka avskrivningarna dvs. det bokföringstekniska underskottet.

Flerårsjämförelse

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	215 546	181 008 *	181 008 *	169 914 *	165 012 *
Resultat efter finansiella poster	-363 299	-35 758	-27 394	-51 462	-88 040
<i>Resultat exkl. Avskrivningar</i>	<i>-281 868</i>	<i>45 673</i>	<i>54 037</i>	<i>27 268</i>	<i>-9 310</i>
Balansomslutning	9 601 539	9 877 276	9 922 783	9 962 402	9 754 639
Soliditet (%)	80,7%	81,5%	81,3%	81,0%	83,1%
Fond för yttre underhåll	0	140 600	120 600	100 600	80 600
Taxeringsvärde	9 341 000	9 341 000	9 341 000	9 329 000	9 329 000
Årsavgift/kvm bostadsyta (275 kvm)	632	533	538	506	491
Årsavgifter/kvm totalt (335 kvm)	519	437	442	415	403
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 606	6 669	6 753	6 836	6 000
Skuldsättning/kvm totalyta	5 423	5 475	5 543	5 612	4 925
Sparande/kvm totalyta	98	212	286	149	85
Energikostnad/kvm	468	363			
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99%	-			
Räntekänslighet (%)	8,4%				

* Jämförelsetalen för nettoomsättning år 2019-2022 är omräknade i enlighet med BFNs förslag till allmänna råd.

Definitioner av nyckeltal

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 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.

Elkostnad - (kostnad för el + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Totalyta - bostadsyta och biyta samt ytterförråd.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändring Eget kapital	Inbetalda	Undehålls	Balanserat	Årets	
	insatser	fond	resultat	resultat	TOTALT
Belopp vid årets ingång	8 500 000	140 600	-554 817	-35 758	8 050 025
Kapitaltillskott	37 100				37 100
Disposition av föreg. års resultat			-35 758	35 758	0
Årets underhållsfond		20 000			20 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-160 600	160 600		0
Årets resultat				-363 299	-363 299
Belopp vid årets utgång	8 537 100	0	-429 975	-363 299	7 743 826

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-429 975
Årets resultat	-363 299
	<u>-793 274</u>
Styrelsen föreslår att	
fond för yttre underhåll ianspråk tas	-160 600
i ny räkning överförs	<u>-632 674</u>
	-793 274

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		215 546	181 008
Övriga rörelseintäkter		45 822	36 176
Summa rörelsens intäkter		261 368	217 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Fond för yttre underhåll		-20 000	-20 000
Övriga externa kostnader	3	-455 629	-137 365
Avskrivningar	4	-81 431	-81 431
Summa rörelsens kostnader		-557 060	-238 796
RÖRELSERESULTAT		-295 692	-21 612
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-67 715	-15 262
Ränteintäkter och liknande resultatposter		108	1 116
Summa finansiella poster		-67 607	-14 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-363 299	-35 758
ÅRETS RESULTAT		-363 299	-35 758

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		9 605 777	9 687 208
Årets investering		-	-
Avskrivningar på byggnader		-81 431	-81 431
Summa anläggningstillgångar	3	9 524 346	9 605 777
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar/Upplupna intäkter	5	108	295
Kassa och Bank		77 085	271 204
Summa omsättningstillgångar		77 193	271 499
SUMMA TILLGÅNGAR		9 601 539	9 877 276

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital - Insatser		8 500 000	8 500 000
Kapitaltillskott		37 100	0
Fond för yttre underhåll		0	140 600
Summa bundet eget kapital		8 537 100	8 640 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-429 975	-554 817
Årets resultat		-363 299	-35 758
		-793 274	-590 575
Summa eget kapital		7 743 826	8 050 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 816 750	1 834 000
Summa långfristiga skulder		1 816 750	1 834 000
Kortfristiga skulder	6		
Aktuell skatteskuld		8 874	0
Upplupna kostn och förutbet intäkter		32 089	-6 749
Summa kortfristiga skulder		40 963	-6 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 601 539	9 877 276

KASSAFLÖDESANALYS

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2023	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	271 204	235 135
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	261 368	218 300
Minskning kortfristiga fordringar	187	440
Minskning av kortfristiga skulder	7 543	794
	<u>269 098</u>	<u>219 534</u>
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-455 629	-137 365
Finansiella kostnader - erlagd ränta	-67 715	-15 262
Finansiella poster - erlagt kapitaltillskott	37 100	
Ökning av kostfristiga fordringar	108	-295
Ökning av kortfristiga skulder	40 169	-7543
Minskning av långfristiga skulder - amortering	-17 250	-23 000
	<u>-463 217</u>	<u>-183 465</u>
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	77 085	271 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-194 119	36 069

NOTER TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 - ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enligt K2 årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Förutom fastighetens anskaffningsvärde som skrivs av på 100 år (1%), enligt försiktighetsprincipen, så skriver föreningen av befintliga anläggningstillgångar, tillkommande investeringar samt återanskaffningar baserade på nyttjandeperiod.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 - Omsättning

	2023	2022
Omsättning		
Hysesintäkt	173 796	146 495
Parkering	41 750	34 513
Hushållsel	28 172	36 176
Övr. intäkter - Elbidrag och återbäring försäkring	17 650	0
Totalt	261 368	217 184

Not 3 - Övriga externa kostnader

Kostnader	2023	2022
El	110 923	85 295
Vatten/avlopp och sophämtning	21 367	15 782
Reparationer och underhåll	292 799	0
Trädgårdsskötsel och övr förbrukning	2 000	5 307
Försäkring	12 410	10 956
Fastighetsskatt	8 874	8 614
Programvara	2 985	2 535
Bank	1 763	1 688
Tele/TV- och datakommunikation	1 558	1 478
Revision	950	4 679
Övriga externa tjänster	0	1 031
Totalt	455 629	137 365

Not 4 - Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 398 479	10 398 479
Årets aktiverade investering		
Utgående ack. anskaffningsvärde	10 398 479	10 398 479
Ingående ackumulerade avskrivningar	-792 702	-711 271
Årets avskrivningar	-81 431	-81 431
Utgående ackumulerade avskrivningar	-874 133	-792 702
Summa Anläggningstillgångar	9 524 346	9 605 777
Redovisat värde byggnader	6 998 867	7 080 298
Redovisat värde mark	2 277 000	2 277 000
Taxeringsvärde		
Föreningens fastigheter:	9 341 000	9 341 000
varav byggnader:	5 000 000	5 000 000
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 5 - Finansiella poster

	2023	2022
Räntekostnader	-67 715	-15 262
Skattefria intäkter	108	
Övriga ränteintäkter och liknande	-	1 116
	-67 607	-14 146

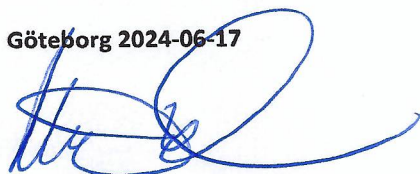
Not 6 - Långfristiga skulder Kreditinstitut	Räntesats 2023-12-31	Villkors- ändringsdag	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken/SBAB - lån 1	4,67%	2024-03-01	1 650 000	1 650 000
Handelsbanken/SBAB - lån 2	5,25%	2024-10-01	166 750	184 000

Lån 1 amorteras först om 5 år. Lån 2 förfaller är slutamorterat 2030 och är då slutbetalat.
Inga av föreningens lån förfaller till slutbetalning inom ett år och därmed inga kortfristiga lån.

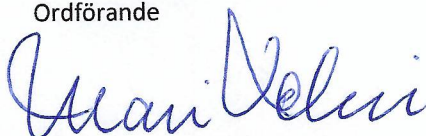
**Not 7 - Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt Tax22	8 874	-
EL lgh 2	794	-6 749
Programvara	2 985	
Försäkring	12 410	
Reparation och underhåll fastighet	15 900	-
	32 089	-6 749

Göteborg 2024-06-17



Mattias Forslund
Ordförande



Mari Velcic
Lekmannarevisor



Anna Kihlgren
Kassör

Revisionsberättelse

Brf Stenhuggaren 769618-5821

Undertecknad, av årsmötet vald revisor, har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Hovås den 2024-06-03



Mari Velcic