

Årsredovisning för
Brf Pillau nr 9
785000-2002

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6
7-11
12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upprätta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under året och efter året

Styrelsen har utgjorts av Kjell Olsson, Per Sandberg, David Werner. Jerker Ander samt Markus Engblom och Cay Soider som suppleanter under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten inklusive möte ang. konstituering.

Föreningen har under året 2024 genomfört: besiktning av skyddsrum, uppdatering av dessa kommer att ske under 2025. OVK besiktning gjord. Byte av alla stuprör utfört. Byte av tvättmaskiner i tvättstugan på 27B. Försäljning av föreningens traktor har gjorts. Föreningen har haft skadegörelse på ett antal garageportar. Beställt byte av fläktmotor till ventilationen på 27 B. Även ny cirkulationspump kommer att bytas i 29:an. Dessa byten kommer att ske under 2025. Veteranpoolen har anlitats för att rensa en del av gården. Sedan har en del medlemmar varit behjälpliga med att rensa, klippa gräsmattor, skotta snö och byte av golv i lekstuga.

Cirka 16 kontakter har tagits med mäklare angående försäljningar.

Container har hyrts in på våren och hösten.

Snöröjning, sandning och sandupptagning har skötts av inhyrt företag, där föreningen tagit in offert.

Föreningen har ett nytt fastpris elavtal på 1 år med Gävle Energi, från och med 4 september 2024. Kostnaderna har stigit för el, vatten och avlopp och sophämtning

Styrelsen har haft öppet på expedition 18.30-19.00 på torsdagar ca 47 gånger under året, med ca 45 st besökande. En viss tid under sommaren har styrelsen tagit "semester" men telefonkontakt har varit möjligt att få enligt de nummer som finns på anslagstavlor. Ordföranden har haft ca 1000 stycken kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra personer. Styrelsen har hanterat ca 250 e-postmeddelanden under det gångna året.

Alla inkommande fakturor har behandlats av styrelsen.

En avgiftshöjning med 8% from april månad genomfördes för bostäder, garage och uthyrda lokaler.

Föreningens revisor är Andreas Stefansson på NEXT Revision som är auktoriserad revisor. Linda Colling boende i föreningen och Leif Norell är revisorssuppleant. F2 Fastighetsservice i Gävle AB, har förvaltat vår bokföring under året.

Årets verksamhet har visat;

I bokslut per den 31 december 2024 har avskrivningar gjorts med 598 046 på fastigheten och med 86 468 på inventarier.

Styrelsen föreslår att 298 026 avsätts i fond till framtida underhåll.

Fastigheten, Gävle Södertull 27:10, taxeringsvärdet är efter 2022 års taxering totalt 99 342 000 kr varav 31 243 000 avser markvärdet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

7 st. överlåtelse har gjorts under året och godkänts av styrelsen.

Styrelsen har godkänt 3 st uthyrningar i andra hand.

9 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen och 9 st avnoteringar har gjorts under 2024.

Kapitaltillskott har räknats fram av F2 Fastighetsservice och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under 2023.

Fastighetens bostadsyta är 7 412 kvm och lokaler 1 509 kvm. enligt skatteverkets deklaration.

I föreningen finns 123 lägenheter som är fördelade enligt nedan:

- " 3 st ett rum o kookskåp.
- " 18 st ett rum o kök.
- " 29 st två rum o kök
- " 70 st tre rum o kök.
- " 3 st fyra rum o kök.
- " 56 st garage och 25 parkeringsplatser.

Dessutom finns fem lokaler: Katarinasalen används som föreningslokal.
Fyra lokaler är för uthyrning, av vilka 3 st är uthyrda.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kkr			
	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter	4 559	4 078	4 075	4 048
Årets resultat	99	-151	105	277
Balansomslutning	13 702	14 561	14 798	14 752
Soliditet %	55,8	51,8	52	52
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	33	33	25	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	538	508	507	507
Driftskostnader, kr/m ²	361	365	362	335
Ränta, kr/m ²	18	6	6	7
Underhållsfond, kr/m ²	419	386	352	327
Lån, kr/m ²	562	675	698	722
Sparande, kr/m ²	101	96	138	132
Räntekänslighet	1,1	1,2	1,5	1,5
Energikostnad, kr/m ²	208	195	181	177

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftskostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m², lån kr/m², sparande kr/m² och energikostnad, kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för plan. underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 397 300	3 439 629	2 712 588
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för planerat underhåll		298 026	-298 026
Årets resultat			98 847
Vid årets slut	1 397 300	3 737 655	2 513 409

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 414 562
årets resultat	98 847
Totalt	2 513 409
disponeras för	
Avsättning till underhållsfond	298 026
balanseras i ny räkning	2 215 383
Summa	2 513 409

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	4 559 066	4 259 633
Övriga rörelseintäkter		39 900	-
		<u>4 598 966</u>	<u>4 259 633</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-3 387 032	-3 413 066
Personalkostnader	5	-322 955	-353 619
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-684 514</u>	<u>-636 599</u>
Rörelseresultat		<u>204 465</u>	<u>-143 651</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 775	42 126
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-160 392</u>	<u>-49 721</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>98 848</u>	<u>-151 246</u>
Resultat före skatt		<u>98 848</u>	<u>-151 246</u>
Årets resultat		<u>98 848</u>	<u>-151 246</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 994 116	11 137 649
Inventarier, verktyg och installationer	9	177 347	66 903
		<u>11 171 463</u>	<u>11 204 552</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 171 463</u>	<u>11 204 552</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 387	3 147
Övriga fordringar		158	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	182 946	193 474
		<u>184 491</u>	<u>196 794</u>
Kassa och bank		<u>2 346 236</u>	<u>3 159 441</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 530 727</u>	<u>3 356 235</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 702 190</u>	<u>14 560 787</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		747 300	747 300
Upplåtelseavgifter		650 000	650 000
Fond för yttre underhåll		3 737 655	3 439 629
		<u>5 134 955</u>	<u>4 836 929</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 414 562	2 863 834
Årets resultat		98 848	-151 246
		<u>2 513 410</u>	<u>2 712 588</u>
Summa eget kapital		<u>7 648 365</u>	<u>7 549 517</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 809 173	5 015 421
		<u>4 809 173</u>	<u>5 015 421</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	206 248	1 008 657
Leverantörsskulder		537 149	288 589
Skatteskulder		18 177	25 613
Övriga kortfristiga skulder		1 065	4 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	482 013	668 398
		<u>1 244 652</u>	<u>1 995 849</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 702 190</u>	<u>14 560 787</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		98 848	-151 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		684 514	636 599
		<u>783 362</u>	<u>485 353</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		783 362	485 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 303	-29 230
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		51 212	120 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		846 877	576 540
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-651 425	-60 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-651 425	-60 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 008 657	-206 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 008 657	-206 248
Årets kassaflöde		-813 205	309 667
Likvida medel vid årets början		3 159 442	2 849 774
Likvida medel vid årets slut		2 346 237	3 159 441

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållen ränta	54 775	42 126
Erlagd ränta	160 392	49 721

Not Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	5 102	5 102
Banktillgodohavande	2 341 134	3 154 339
	<u>2 346 236</u>	<u>3 159 441</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År
5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år
- Fönsterbeklädnad 25 år
- Markanläggningar 33 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 630 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 987 844	3 761 784
Hyrer lokaler	93 761	117 888
Hyrer garage	159 855	152 029
Hyrer parkeringsplatser	29 791	24 300
Avgift förråd	3 621	2 932
Eldebitering	272 202	181 818
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	11 992	18 882
Summa	4 559 066	4 259 633

Not 3 Fastighetsadministration

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmaterial	21 066	28 336
Telefon	2 178	2 617
Revision	21 875	13 125
Förvaltningsarvode	99 510	95 654
Övr administrationskostnader	12 430	9 893
Bankkostnader	5 591	5 682
Summa	162 650	155 307

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	445 266	412 655
Uppvärmning	897 550	884 291
Sotning	100 703	
Vatten	512 796	439 126
Renhållning	273 559	271 645
Reparation och underhåll	113 647	371 268
Kabel-TV	94 252	89 690
Bredband	251 976	251 832
Yttre renhållning	144 232	166 919
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	213 910	208 867
Försäkringar	99 739	89 883
Övriga fastighetskostnader	76 752	71 583
	3 224 382	3 257 759

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Totalt	<u>1</u> 1	<u>1</u> 1

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	598 046	595 521
Inventarier	86 468	41 078
Totalt	<u>684 514</u>	<u>636 599</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	160 295	49 577
Räntekostnader skattekonto	97	144
Summa	<u>160 392</u>	<u>49 721</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 947 043	27 947 043
-Nyanskaffningar	454 513	
Vid årets slut	<u>28 401 556</u>	<u>27 947 043</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 809 394	-16 213 873
-Årets avskrivning	-598 046	-595 521
Vid årets slut	<u>-17 407 440</u>	<u>-16 809 394</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>10 994 116</u>	<u>11 137 649</u>

Taxeringsvärde: Byggnad	68 099 000	68 099 000
: Mark	31 243 000	31 243 000
	<u>99 342 000</u>	<u>99 342 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 614 658	1 554 033
-Nyanskaffningar		60 625
-Rörelseförvärv	196 912	
-Avyttringar och utrangeringar	-477 487	
	1 334 083	1 614 658
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 547 755	-1 506 677
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	477 487	
-Årets avskrivning	-86 468	-41 078
	-1 156 736	-1 547 755
Redovisat värde vid årets slut	177 347	66 903

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 077	82 539
Förutbetald kabel-TV avgift	23 681	23 563
Upplupen eldebitering	55 980	71 164
Förutbet medlemsavgift	8 520	8 520
Förutbet nyckelavtal	7 688	7 688
	182 946	193 474

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Låneskuld 240101	Låneskuld 241231
Stadshypotek	4,00	2025-01-02	2 834 472	1 903 811
Stadshypotek	3,75	2025-03-03	1 932 346	1 885 782
Stadshypotek	3,80	2025-01-30	1 257 260	1 225 828
			6 024 078	5 015 421

Nästa års amortering 206 248

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas
efter mer än 5 år efter balansdagen

3 984 181

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	31 879	3 089
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 385	385 070
Övriga interimsskulder	203 750	280 240
	482 014	668 399

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

<i>För egna skulder och avsättningar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	16 897 000	16 897 000
	16 897 000	16 897 000
Summa ställda säkerheter	16 897 000	16 897 000

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + aktuell skattesats av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande, kr/km²

Årets resultat + Avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll / total yta

Räntekänslighet

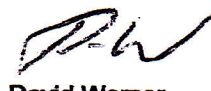
Långfristiga skulder/Omsättning

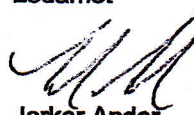
Underskrifter

Gävle den ¹³ 13 2025

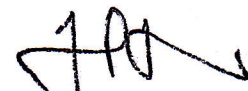

Kjell Olsson
Styrelseordförande


Per Sandberg
Ledamot


David Werner
Ledamot


Jerker Ander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2025
Next Revision i Gävle AB


Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor


Linda Colling
Föreningsvald revisor