

ÅRS REDO VISNING

Brf Stallhagen 2
2024
Org. Nr. 769610-9375



Spara din årsredovisning!

Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Dagordning (enligt § 19) vid årsstämma brf Stallhagen 2

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
17. Stämmans avslutande

Styrelsens ord

2024 har kännetecknats av fortsatt oro i omvärlden. Trycket på föreningens ekonomi har fortsatt att öka och några lån har under året omsatts till högre ränta. Vi kan dock se en tendens till stabilisering och sänkning av styrränta, men detta återstår att se. Energikostnaderna har stigit liksom övriga driftskostnader som tex städ, renhållning och snöröjning. Den ökade kostnadsutvecklingen innebär att vi höjer månadsavgiften för 2025 med 5%.

Resultatet för 2024 blev en vinst på 221 060 kronor.

Under året har vi tagit beslut om och satt upp ett nytt staket mot stiftelsen Bostadens nybygge med en grind som öppnas med tagg för boende i Stalhagen 1 och 2. Vi har med stor hjälp av våra boende städat och rengjort garaget samt investerat i 14 nya laddboxar. Ett nytt skåp för att ladda cykelbatterier har också köpts in och installerats i garaget. Detta för att boende inte ska ladda cykelbatterier i lägenheter då det ökar risken för brand. Under året har armaturen i trapphusen bytts ut mot ett miljövänligt alternativ och tekniken i hisstelefonen kopplar numera upp 4G, vilket har blivit ett krav.

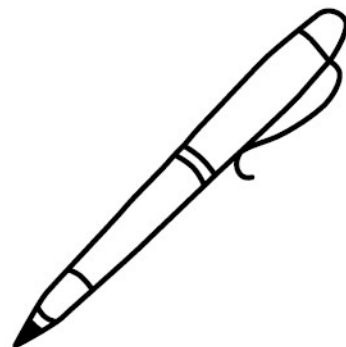
Varje vår och höst har vi haft våra städdagar där många boende hjälper till att skapa en fin utemiljö. Styrelsen vill verkligen tacka alla för ert engagemang i samband med dessa kvällar. Vi vill också passa på att tacka de boende som lägger mycket tid och engagemang på att göra vår trädgård fin och trivsamt. Som traditionen bjuder har vi också genomfört adventsfirande med glögg, pepparkakor, kaffe och julgodis. Stort tack för det.

Under 2025 firar vi 20 års jubileum och styrelsen planerar någon form av firande. Vi hoppas att vi tillsammans kan komma fram till ett förslag på hur vi kan fira detta jubileum. Avslutningsvis vill vi från styrelsen tacka alla som på ett eller annat sätt engagerat sig i föreningens verksamhet.

Det är så viktigt att vi alla trivs. Styrelsen ser fram emot jubileumsåret 2025.

Olle Edblom

Ordförande

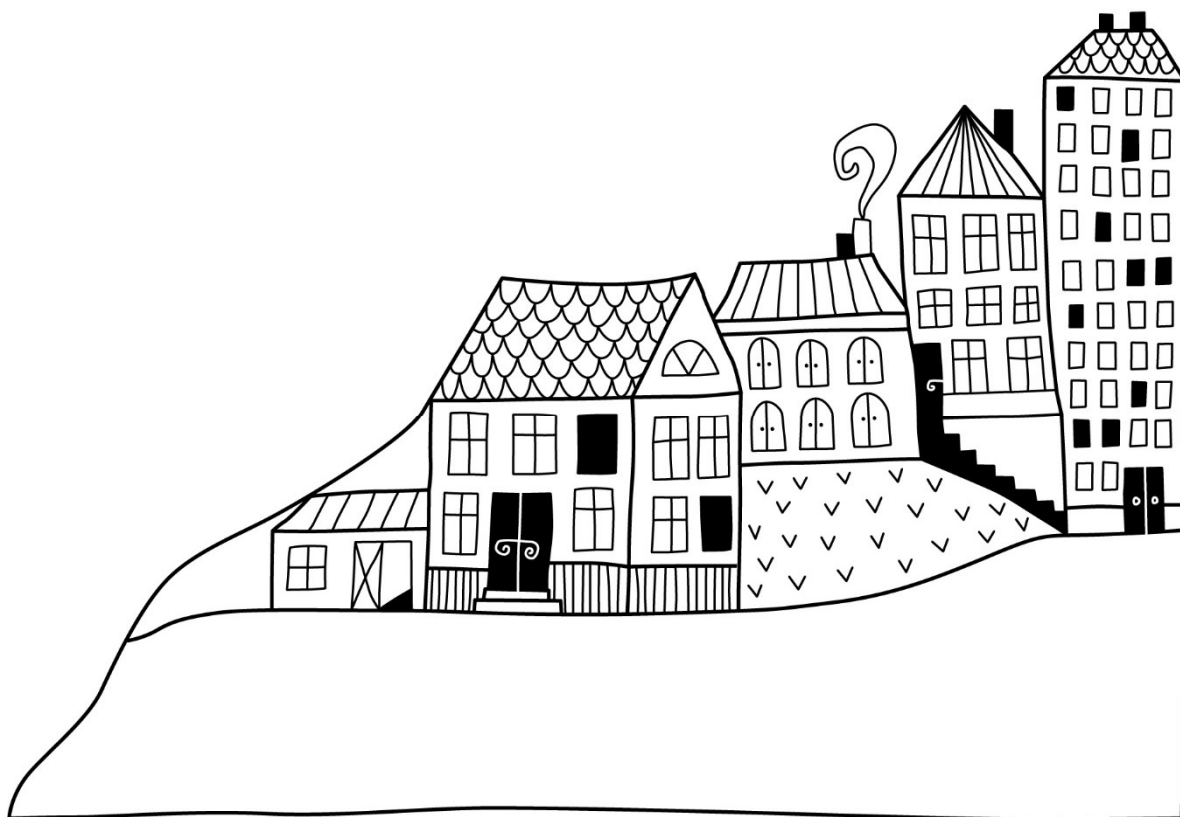


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Dagordning vid årsstämma
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stallhagen 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-20.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år (+39 tkr). Det beror främst på att föreningen till följd av ökande drift- och räntekostnader höjt årsavgifterna och därmed sina intäkter för att kunna finansiera de höjda kostnaderna. De drift-kostnader som ökat mest jämfört med föregående år är kostnader för underhåll, vatten och fjärrvärme. Under året har föreningens räntekostnader ökat betydligt vilket kan förklaras av att föreningen haft lån vars bindningstid löpt ut och som omförhandlats till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (- 15 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 10%. Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 554 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 775 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sporren 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 44 lägenheter samt en garagebyggnad med 44 varmgarageplatser. Föreningen delar dessutom 8 parkeringsplatser med motorvärmare med Brf Stallhagen 1 (org.nr 769609-9931). Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Brogatan 46 och 48 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	42
4 rum och kök	1

Total tomtarea	7 680 m ²
Total bostadsarea	3 940 m ²
Total lokalarea (garage)	660 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	44
Antal p-platser	8

Årets taxeringsvärde	105 156 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 156 000 kr



Gräsklippning har handhåfts av Samhall AB och trappstädning har handhåfts av COOR. Fastighetsskötseln i övrigt har föreningens medlemmar själva tagit hand om.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är andelsägare i två gemensamhetsanläggningar. Sporren GA:1 tillsammans med BRF Stallhagen 1 och Lerstenen Fastighets AB samt Sporren GA:2 tillsammans med BRF Stallhagen 1.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Föreningen har en underhållsplan som täcker sig 30 år och som upprättades 2009.

Avsättning till underhållsfonden görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. För verksamhetsåret har en avsättning gjorts med 239 tkr vilket motsvarar 0,3% av det aktuella byggnadstaxeringsvärdet. Underhållsplanen saknar uppgift om rekommenderade avsättningar.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Uppgradering av nödtelefon i hiss)	13 125
Markytor (Staket och grind)	128 549
Garage och p-platser (Målning garage)	16 472

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Olof Edblom	Ordförande	2025
Anna Tegström	Sekreterare	2025
Jan Åke Hedlund	Vice ordförande	2025
Lars Ekeståhl	Kassör	2026
Carina Nyberg	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Västerberg	Suppleant	2025
Kennet Conradzon	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åström, Revata AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun-Britt Lundberg, <i>sammankallande</i>	2025
Leif Lundberg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 806	2 569	2 559	2 743	2 740
Resultat efter finansiella poster	221	182	-97	477	478
Soliditet %	64	63	63	63	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	88	88	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	632	575	575	622	622
Energikostnad kr/kvm	129	126	122	116	92
Sparande kr/kvm	203	179	193	258	270
Skuldsättning kr/kvm	5 457	5 543	5 761	5 761	5 885
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 371	6 472	6 726	6 726	6 871
Räntekänslighet %	10,1	11,3	11,7	10,8	11,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 200 000	4 287 478	3 747 056	182 402
Disposition enl. årsstämmobeslut			182 402	–182 402
Reservering underhållsfond		238 569	–238 569	
Ianspråktagande av underhållsfond		–158 146	158 146	
Årets resultat				221 036
Vid årets slut	37 200 000	4 367 901	3 849 035	221 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 929 458
Årets resultat	221 036
Årets fondreservering enligt stadgarna	–238 569
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 146
Summa	4 070 071

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 070 071
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 805 609	2 569 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 517	2 353
Summa rörelseintäkter		2 868 126	2 571 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 470 276	-1 412 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 464	-129 941
Personalkostnader	Not 6	-62 801	-57 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-554 391	-553 719
Summa rörelsekostnader		-2 223 933	-2 154 044
Rörelseresultat		644 193	417 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 410	33 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-458 568	-269 278
Summa finansiella poster		-423 158	-235 401
Resultat efter finansiella poster		221 036	182 402
Årets resultat		221 036	182 402



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 448 230	69 995 077
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	162 745	48 112
Summa materiella anläggningstillgångar		69 610 975	70 043 189
Summa anläggningstillgångar		69 610 975	70 043 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	59 434	0
Övriga fordringar	Not 13	5 822	95 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	213 560	21 169
Summa kortfristiga fordringar		278 816	116 906
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 618 957	1 597 706
Summa kassa och bank		1 618 957	1 597 706
Summa omsättningstillgångar		1 897 773	1 714 613
Summa tillgångar		71 508 749	71 757 802



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 200 000	37 200 000
Fond för yttre underhåll		4 367 901	4 287 478
Summa bundet eget kapital		41 567 901	41 487 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 849 035	3 747 056
Årets resultat		221 036	182 402
Summa fritt eget kapital		4 070 071	3 929 458
Summa eget kapital		45 637 972	45 416 936
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 500 000	20 100 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	20 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 600 000	5 400 000
Leverantörsskulder	Not 17	250 750	39 314
Skatteskulder	Not 18	100 903	179 872
Övriga skulder	Not 19	69 300	69 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	349 825	552 380
Summa kortfristiga skulder		18 370 777	6 240 866
Summa skulder		25 870 777	26 340 866
Summa eget kapital och skulder		71 508 749	71 757 802



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	644 193	417 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	554 391	553 719
	1 198 584	971 523
Erhållen ränta	35 410	33 877
Erlagd ränta	-462 710	-229 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	771 285	775 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-161 910	-27 829
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-65 947	201 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 428	949 276
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i installationer	-122 178	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 178	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	21 251	-50 724
Likvida medel vid årets början	1 597 706	1 648 431
Likvida medel vid årets slut	1 618 957	1 597 706



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	117
Installationer	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 490 228	2 263 944
Hyrer, garage	292 693	288 800
Hyrer, p-platser	18 150	15 450
Övriga ersättningar	4 537	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-12
Summa nettoomsättning	2 805 609	2 569 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 517	2 353
Ersättning vidarefakturerade kostnader	53 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	62 517	2 353

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-158 146	-85 711
Reparationer	-42 078	-106 968
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 280	-93 163
Försäkringspremier	-57 622	-51 755
Kabel- och digital-TV	-120 297	-117 580
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 506	-7 439
Serviceavtal	-281	0
Obligatoriska besiktningar	-32 299	-69 072
Snö- och halkbekämpning	-76 184	-93 122
Förbrukningsinventarier	-31 689	-18 144
Vidarefakturerade kostnader	-53 000	0
Fordons- och maskinkostnader	-357	0
Vatten	-170 120	-152 059
Fastighetsel	-78 928	-92 952
Uppvärmning	-342 660	-335 868
Sophantering och återvinning	-80 826	-78 919
Förvaltningsarvode drift	-116 004	-109 731
Summa driftskostnader	-1 470 276	-1 412 482

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 800	-66 806
Lokalkostnader	-700	-2 249
IT-kostnader	-3 249	-3 325
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-18 488
Övriga förvaltningskostnader	-12 743	-6 980
Kreditupplysningar	-420	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 537	-1 313
Representation	-3 317	-2 411
Kontorsmateriel	-2 813	-2 590
Telefon och porto	-8 366	-8 664
Konsultarvoden	-6 375	-9 281
Bankkostnader	-3 645	-3 418
Övriga externa kostnader	0	-4 238
Summa övriga externa kostnader	-136 464	-129 941

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Övriga personalkostnader	0	-125
Sociala kostnader	-10 301	-9 476
Summa personalkostnader	-62 801	-57 901

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-546 846	-546 846
Avskrivning Installationer	-7 545	-6 873
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-554 391	-553 719

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 169	32 553
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	36
Övriga ränteintäkter	-823	1 288
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 410	33 877

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-457 743	-268 911
Övriga räntekostnader	-825	-367
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-458 568	-269 278

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 300 000	64 300 000
Mark	14 200 000	14 200 000
	78 500 000	78 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 500 000	78 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 504 923	-7 958 077
	-8 504 923	-7 958 077

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-546 846	-546 846
	-546 846	-546 846

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 051 769	-8 504 923
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	55 248 230	55 795 077
Mark	14 200 000	14 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	2 156 000	2 156 000

Totalt taxeringsvärde

	105 156 000	105 156 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 523 000</i>	<i>79 523 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 633 000</i>	<i>26 633 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	103 098	103 098
	103 098	103 098
Årets anskaffningar		
Installationer	122 178	0
	122 178	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	225 276	103 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-54 986	-48 112
	-54 986	-48 112
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 545	-6 873
	-7 545	-6 873
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-62 530	-54 986
	-62 530	-54 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-62 530	-54 986
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 745	48 112
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	162 745	48 112

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	59 434	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	59 434	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 822	95 737
Summa övriga fordringar	5 822	95 737

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 119	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 244	15 790
Förutbetald renhållning	2 831	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 796	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 757
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 570	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 560	21 169

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 376 990	890 820
Transaktionskonto, Swedbank	241 968	706 886
Summa kassa och bank	1 618 957	1 597 706

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	25 100 000	25 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–400 000	–400 000
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	–17 200 000	–5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 500 000	20 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-03-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2025-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-09-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
NORDEA	4,66%	2025-09-17	4 000 000,00	0,00	400 000,00	3 600 000,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-03-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2026-09-01	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
Summa			25 500 000,00	0,00	400 000,00	25 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr och villkorsändra 17 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 7 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2024. Styrelsen räknar med att förlänga lånet efter villkorsändringsdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	250 750	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	39 314
Summa leverantörsskulder	250 750	39 314

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	100 903	179 872
Summa skatteskulder	100 903	179 872

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	69 300	69 300
Summa övriga skulder	69 300	69 300

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	39 515	43 657
Upplupna driftskostnader	0	4 692
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	50 250
Upplupna elkostnader	6 168	20 876
Upplupna vattenavgifter	45 850	0
Upplupna värmekostnader	47 520	97 357
Upplupna kostnader för renhållning	8 184	8 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 819	111 390
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 769	216 094
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349 825	552 380

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025 – Datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Digital signering, se bilaga

Jan Olof Edblom

Digital signering, se bilaga

Jan Åke Hedlund

Digital signering, se bilaga

Carina Nyberg

Digital signering, se bilaga

Anna Tegström

Digital signering, se bilaga

Lars Ekeståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 – Datumet som framgår av min digitala underskrift

Digital signering, se bilaga

Helena Åström
Auktoriserad revisor
Revata AB



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Stallhagen 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Stallhagen 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557542706619

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Stallhagen 2
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-03-27 13:05:09 CET (+0100) av Ylva
Hellman (YH)
Färdigställt 2025-04-02 13:33:18 CEST (+0200)

Initierare

Ylva Hellman (YH)
Riksbyggen
ylva.hellman@riksbyggen.se

Signerare

Jan Olof Edblom (JOE)
olle.edblom@regionvasterbotten.se
+46705644465



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLLE EDBLOM"
Signerade 2025-04-01 08:56:11 CEST (+0200)

Anna Tegström (AT)
anna.tegstrom2@gmail.com
+46702447670



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA TEGSTRÖM"
Signerade 2025-03-27 13:40:27 CET (+0100)

Jan Åke Hedlund (JÅH)
jan-ake@hedcon.eu
+46723419966



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
ÅKE HEDLUND"
Signerade 2025-03-27 13:53:55 CET (+0100)

Lars Ekeståhl (LE)
lars.ekestaahl@gmail.com
+46703278540



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS EKESTÅHL"
Signerade 2025-03-27 14:21:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542706619

Carina Nyberg (CN)
carina.a.nyberg@umu.se
+46702962612



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA NYBERG"
Signerade 2025-03-27 13:37:04 CET (+0100)

Helena Åström (HÅ)
Revata AB
helena.astrom@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Helena Åström"
Signerade 2025-04-02 13:33:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

