

Styrelsen för Brf Konstruktören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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, Snickaren 11, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1962-05-09. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-07-02. Fastigheten är belägen på Karl-Eriksgatan 19-21, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 8 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 803 m²

Total lokalyta: 211 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde från 2024-01-01 avgifterna i föreningen med 30%. Utöver det genomförde föreningen ett takbyte under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 stycken och vid räkenskapsårets slut 16 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Berström	Ordförande
	Jan Blüchert	Ledamot
	Britt Borg	Ledamot
	Ingela Carlsson	Ledamot
	Karl Kappinen	Ledamot
	David Lillo	Ledamot
	Clas Mikaelsson	Ledamot
	Sven Morén	Ledamot

Revisorer

Ordinarie	Monica Morén
Suppleant	Henrik Carlsson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-02.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	889	675	604	573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-317	-198	-399	-1 424
Soliditet, %	-46,1	-37,4	-30,4	-32,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	806	620	591	544
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,8	73,7	78,6	76,2
Energikostnad per kvm, kr	250	243	229	197
Skuldsättning per kvm, kr	5 729	5 898	6 065	4 206
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 234	7 448	7 658	5 312
Skuldränta, %	3,8	3,4	1,2	0,7
Sparande per kvm, kr	195	42	121	172
Räntekänslighet, %	9,0	12,0	13,0	9,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar på en förlust som kan härröras till de underhållsåtgärder som genomförts under året samt allmänt ökade drifts- och räntekostnader. För att möta dessa kostnadsökningar höjde styrelsen avgifterna med 30% från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	58 590	7 320	63 507	-1 595 455	-197 854	-1 663 892
Avsättning fond för yttre underhåll			29 192	-29 192		0
Disposition av föregående års resultat:				-197 854	197 854	0
Årets resultat					-317 283	-317 283
Belopp vid årets utgång	58 590	7 320	92 699	-1 822 501	-317 283	-1 981 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 822 501
årets förlust	-317 283
	-2 139 784

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	29 192
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 168 976
	-2 139 784

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	889 080	675 317
Summa rörelseintäkter		889 080	675 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-787 253	-532 576
Övriga externa kostnader		-26 849	-28 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 116	-107 496
Summa rörelsekostnader		-965 218	-668 814
Rörelseresultat		-76 138	6 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203	3 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 348	-208 022
Summa finansiella poster		-241 145	-204 357
Resultat efter finansiella poster		-317 283	-197 854
Årets resultat		-317 283	-197 854

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

3 759 859

3 910 975

Bostadsrätt 301

7 628

7 628

Summa materiella anläggningstillgångar

3 767 487

3 918 603

Summa anläggningstillgångar

3 767 487

3 918 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 112

6 621

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 302

25 013

Summa kortfristiga fordringar

21 414

31 634

Kassa och bank

Kassa och bank

508 020

495 848

Summa kassa och bank

508 020

495 848

Summa omsättningstillgångar

529 434

527 482

SUMMA TILLGÅNGAR

4 296 921

4 446 085

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 590	58 590
Reservfond		7 320	7 320
Fond för yttre underhåll		92 699	63 507
Summa bundet eget kapital		158 609	129 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 822 501	-1 595 455
Årets resultat		-317 283	-197 854
Summa fritt eget kapital		-2 139 784	-1 793 309
Summa eget kapital		-1 981 175	-1 663 892
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	1 920 001
Summa långfristiga skulder		0	1 920 001
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 809 180	4 060 839
Leverantörsskulder		375 952	53 097
Skatteskulder		1 654	1 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 310	74 494
Summa kortfristiga skulder		6 278 096	4 189 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 296 921	4 446 085

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-317 283

-197 854

Avskrivningar

151 116

107 496

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-166 167

-90 358

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

10 220

-6 280

Förändring av leverantörsskulder

322 855

-12 514

Förändring av kortfristiga skulder

15 137

9 377

Kassaflöde från den löpande verksamheten

182 045

-99 775

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-968 051

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-968 051

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-168 660

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-168 660

Årets kassaflöde

182 045

-1 236 486

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

495 848

1 732 334

Likvida medel vid årets slut

677 893

495 848

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 och vatten.

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	70 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

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, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

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

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

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

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

Skuldränta, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande per kvm, kr

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.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	647 280	497 904
Hyror lokaler	54 000	48 000
Hyror parkeringsplatser	41 400	41 700
Gemensamhetsel	28 800	28 800
Balkongtillägg	117 600	57 600
Pantsättningsavgift	0	1 313
	889 080	675 317

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	118 464	35 038
Periodiskt underhåll	316 407	133 165
Uppvärmning	129 998	125 694
Vatten- och avloppskostnader	45 857	41 041
Elavgifter	77 899	80 172
Sophämtning	10 974	11 235
Snöröjning, sandning, sopning	29 022	32 086
Förbrukningsinv. / mtrl	0	22 650
Försäkring fastighet	14 529	13 179
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	22 802	17 344
Fastighetsskatt	21 300	20 972
	787 252	532 576

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 988 728	3 807 807
Aktivering balkonger		2 180 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 988 728	5 988 728
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 124 553	-2 017 057
Årets avskrivningar	-151 116	-107 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 275 669	-2 124 553
Mark	46 800	46 800
Utgående ackumulerade uppskrivningar	46 800	46 800
Utgående redovisat värde	3 759 859	3 910 975
Taxeringsvärden byggnader	7 234 000	7 234 000
Taxeringsvärden mark	2 402 000	2 402 000
	9 636 000	9 636 000
Bokfört värde byggnader	8 810 000	8 810 000
Bokfört värde mark	826 000	826 000
	9 636 000	9 636 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 182 000	6 149 499
	6 182 000	6 149 499

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	4,40	2025-11-19	1 920 000
Nordea	4,46	2025-05-22	2 092 679
Nordea	3,28	2025-09-26	1 796 500
			5 809 179
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 809 179

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

Kommande års beräknade amortering är 171 660 kronor

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Bergström
Ordförande

Jan Blüchert

Britt Borg

Ingela Carlsson

Karl Kappinen

David Lillo

Clas Mikaelsson

Sven Morén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monica Morén
Intern revisor

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

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 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

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

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 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