

Styrelsen för BRF Plinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, faställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Marie Backholm

Simon Eriksson

Sofia Eriksson

Therese Bohman

Emil Berglund

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2026

2026

2026

Styrelsesuppleanter

Lars Kringstad

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Andreas Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Vakant

Valda t.o.m. årsstämman

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Plinten 13 i Härnösands Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader. Byggnaderna uppfördes 1966-1968.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 7 129 kvm, varav 6 529 kvm utgör boyta och 600 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 r o k	25
2 r o k	20
3 r o k	48

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Fastighetsförvaltning
Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Inre skötsel

Leverantör

Fastighetscompetens
HSB
Ekoni Redovisning
Coor

Årets investeringar och underhåll

Relining och stambyte har fortsatt under året.

Renovering/målning av Hobbylokal på Sehlstedtsvägen 33 samt förändring av åtkomst. lokalen kan numera bokas via samma system som tvättstugorna och man kommer in på sin bokade tid med sin tagg.

Åtgärd av läckage i tak. Vi har även minskat risken för takras vid port 25 och 29 genom att lägga ny takbeklädning.

Bye av trasiga motorvärmarruttag vid två parkeringsplatser på grund av att dessa gått sönder.

Planerade investeringar och underhåll

Slutförande av relining och stambyte under Q3 och Q4 under 2025, planen är att allt ska vara genomfört och besiktat innan 2025.

Underhåll och vid behov, renovering av taken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 116

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid årets slut: 115

Föreningens adress har varit: Brf Plinten, Sehlstedtsvägen 21, 871 51 Härnösand

Hemsida: www.brfplinten.se e-postadress: info@brfplinten.se

Ekoni: www.ekoni.se

Styrelsen tackar alla medlemmar för verksamhetsåret

Och hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 9%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 15%

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 643	4 934	4 673	4 563
Resultat efter finansiella poster	85	421	108	187
Balansomslutning	35 296	26 457	20 478	14 739
Soliditet (%)	10	13	15	20
Kassalikviditet (%)	25	36	21	55
Taxeringsvärde, tkr	38 467	38 467	38 467	30 277
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	827	724	689	672
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 027	2 997	2 232	1 464
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 397	3 273	2 437	1 599
Sparande per kvm (kr/kvm)	89	137	94	97
Räntekänslighet (%)	5	5	4	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	247	232	248
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	96	96

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	676 081	3 369 400	-1 058 891	421 224	3 407 814
Disposition av föregående års resultat:		384 670	36 554	-421 224	0
Årets resultat				85 190	85 190
Belopp vid årets utgång	676 081	3 754 070	-1 022 337	85 190	3 493 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 022 338
årets vinst	85 190
	-937 148
behandlas så att överförs till fond för yttre underhåll	384 670
i ny räkning överföres	-1 321 818
	-937 148

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	5 642 687	4 934 476
Övriga intäkter	3	34 430	39 527
		5 677 117	4 974 003
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-302 026	-119 686
Driftkostnader	5	-3 180 420	-2 996 620
Övriga kostnader	5	-327 426	-161 438
Personalkostnader	6	-150 475	-123 620
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-551 402	-552 546
		-4 511 749	-3 953 910
Rörelseresultat		1 165 368	1 020 093
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	311
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 080 234	-599 180
		-1 080 177	-598 869
Resultat efter finansiella poster		85 191	421 224
Resultat före skatt		85 191	421 224
Årets resultat		85 190	421 224

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	9, 10,		
Byggnader och mark	11	9 889 217	10 390 739
Inventarier, verktyg och installationer	12	30 738	80 618
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	23 015 819	14 286 511
		32 935 774	24 757 868

Summa anläggningstillgångar

32 935 774

24 757 868

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Förskott till leverantörer		0	437 500
----------------------------	--	---	---------

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		60 830	115 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	266 022	249 306
		326 852	364 432

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	15	487 873	487 873
---------------------------------	----	---------	---------

Kassa och bank

1 545 415

409 124

Summa omsättningstillgångar

2 360 140

1 698 929

SUMMA TILLGÅNGAR

35 295 914

26 456 797

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

676 081

676 081

Fond för yttre underhåll

3 754 071

3 369 401

4 430 152

4 045 482

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 022 338

-1 058 892

Årets resultat

85 190

421 224

-937 148

-637 668

Summa eget kapital

3 493 004

3 407 814

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

22 221 250

18 309 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 484 000

3 059 000

Inre reparationsfond

279 811

315 874

Leverantörsskulder

1 808 781

435 513

Övriga skulder

74 063

75 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

935 005

853 725

Summa kortfristiga skulder

9 581 660

4 739 983

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 295 914

26 456 797

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

85 190

421 224

Övriga justeringar som inte ingår i kassaflödet

551 402

552 546

Betald skatt

-16 390

6 162

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

620 202

979 932

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

2 439

Förändring av kortfristiga fordringar

37 580

-109 576

Förändring av leverantörsskulder

1 810 768

651 503

Förändring av kortfristiga skulder

3 484 799

-2 783 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 953 349

-1 259 603

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 729 308

-7 469 491

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

3 912 250

8 288 250

Årets kassaflöde

1 136 291

-440 844

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

896 997

1 337 841

Likvida medel vid årets slut

2 033 288

896 997

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadga.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	25 år
Värme	50 år
El	50 år
Innerdörrar	50 år
Låssystem	20 år
Solcellsanläggning	10 år
Restpost	50 år
Miljöstation	50 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos

banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 113 750	17 764 000
	29 113 750	17 764 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	5 396 524	4 723 959
Hyror garage	146 535	124 377
Hyror P-platser	99 628	86 140
	5 642 687	4 934 476
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	15 758	11 812
Pantsättningsavgift	3 915	3 150
Övriga intäkter	15 195	16 596
Andrahandsavgift	-438	7 969
	34 430	39 527

Not 4 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Reparationer- och underhåll	224 044	119 686
Reparation tvättstuga	31 182	0
Reparation garage/p-platser	1 323	0
Reparation efter vattenskador	45 477	0
	302 026	119 686

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	238 910	249 576
Teknisk Förvaltning	102 264	100 408
Inre skötsel/städ	142 456	144 905
Snö- och halkbekämpning	156 533	137 868
Utemiljö	3 033	1 325
	643 196	634 082

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	353 627	315 737
Uppvärmning	1 102 418	1 084 522
Vatten & avlopp	426 208	362 593
Sophantering och återvinning	173 069	140 020
	2 055 322	1 902 872

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	180 240	158 629
Kabel-TV och internet	184 392	183 767
	364 632	342 396

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	117 270	117 270
	117 270	117 270

Övriga förvaltnings- rörelsekostnader

Ersättning till revisor	20 844	22 375
Ekonomisk förvaltning	116 411	108 577
Övriga externa kostnader	190 171	30 486
	327 426	161 438

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 500	96 600
	114 500	96 600
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	35 975	27 020
	35 975	27 020
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	150 475	123 620

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader	466 967	466 900
Avskrivningar markanläggningar	27 572	27 572
Avskrivningar inventarier	49 880	9 050
Avskrivningar bilar/transportmedel	0	42 041
Avskrivning markinventarier	6 983	6 983
	551 402	552 546

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	1 079 641	599 212
Övriga räntekostnader	593	-32
	1 080 234	599 180

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 708 287	14 708 287
Mark	1 741 622	1 741 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 449 909	16 449 909
Ingående avskrivningar	-6 467 418	-6 000 518
Årets avskrivningar	-466 967	-466 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 934 385	-6 467 418
Utgående redovisat värde	9 515 524	9 982 491
Taxeringsvärden bostäder	38 200 000	38 200 000
Taxeringsvärden lokaler	267 000	267 000
	38 467 000	38 467 000

Not 10 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	551 445	551 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	551 445	551 445
Ingående avskrivningar	-194 887	-167 315
Årets avskrivningar	-27 572	-27 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 459	-194 887
Utgående redovisat värde	328 986	356 558

Not 11 Markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 826	69 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 826	69 826
Ingående avskrivningar	-18 136	-11 153
Årets avskrivningar	-6 983	-6 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 119	-18 136
Utgående redovisat värde	44 707	51 690

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 550	401 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 550	401 550
Ingående avskrivningar	-320 932	-269 841
Årets avskrivningar	-49 880	-51 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-370 812	-320 932
Utgående redovisat värde	30 738	80 618

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Stambyte

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 286 511	6 817 020
Inköp	8 729 308	7 469 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 015 819	14 286 511
 Utgående redovisat värde	 23 015 819	 14 286 511

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	182 966	180 240
Telenor	35 921	35 921
Telenor	8 363	7 579
HSB Teknisk förvaltning	26 712	25 566
Coor	12 060	0
	266 022	249 306

Not 15 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Investment funds	3 452,8427	487 873	487 873	577 281
		487 873	487 873	577 281

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 809269	4,87	2028-03-01	1 567 750	1 650 750
Stadshypotek 558099	2,56	2026-03-01	1 567 750	1 650 750
Stadshypotek 874349	4,74	2025-01-02	2 460 000	2 550 000
Stadshypotek 762576	3,64	2027-06-01	5 700 000	5 820 000
Stadshypotek 816034	4,27	2026-03-30	5 513 500	5 696 500
Stadshypotek 851038	4,5	2027-10-30	3 960 000	4 000 000
Stadshypotek 869520	3,93	2029-03-01	4 466 250	0
Stadshypotek 895307	4,3	2025-01-13	3 470 000	
			28 705 250	21 368 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 484 000	3 059 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 735 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	147 575	83 694
Förutbetalda hyresinkomster	479 158	460 090
Övriga upplupna kostnader	308 272	309 941
	935 005	853 725

Not Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den 14 mars 2025

Marie Backholm Palm
Ordförande

Simon Eriksson

Emil Berglund

Sofia Eriksson

Therese Bohman

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2025

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor