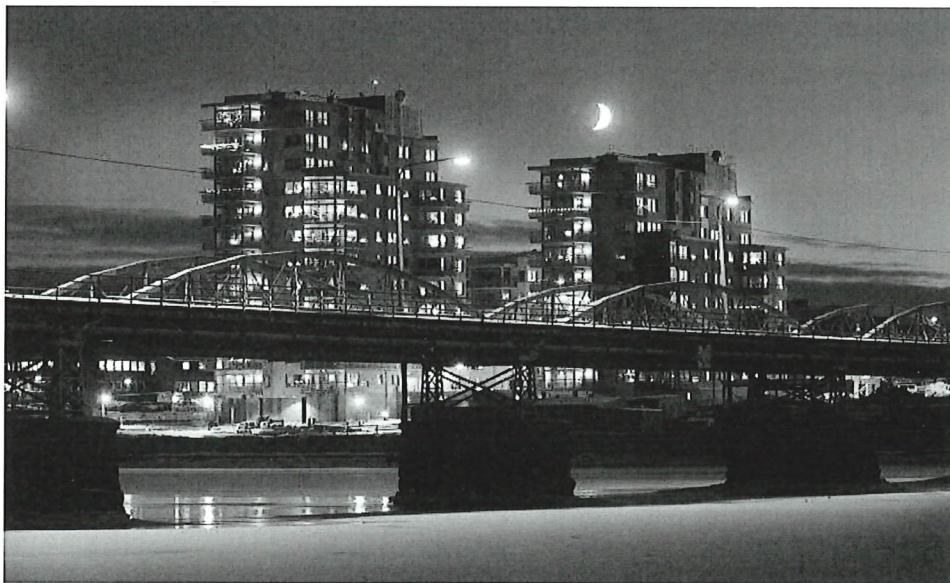


Årsredovisning

2024-07-01--2025-06-30

Brf Gamla Bron 769636-2941



Dagordning

Årsstämma Gamla Bron

Datum: Tisdag 25 november kl 18.00

Plats: Folkets Hus

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordning
- 3) Val av ordförande vid stämman
- 4) Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- 5) Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
- 6) Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsen
- 13) Arvode till styrelseledamöten och revisorerna
- 14) Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- 15) Val av revisorer och eventuella revisorsuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39
- 18) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse.....	1
Allmänt om verksamheten.....	1
Fastighetsuppgifter.....	1
Teknisk status.....	2
Ekonomi.....	2
Styrelse.....	3
Medlemsinformation.....	3
Kassaflödesanalys	3
Flerårsöversikt.....	4
Förändring eget kapital.....	4
Resultatdisposition.....	4
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Tillgångar.....	6
Eget kapital och skulder.....	7
Noter.....	8
Revisionsberättelse.....	Bilaga 1

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen för Brf Gamla Bron i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024/2025

Allmänt om verksamheten

I Styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa årsavgiften samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen en årlig budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken till avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas på sidan 3.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, under nyttjanderätt och utan tidsbegräning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-02. Inflyttning 2018-08-01.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-31

Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02

Fastighetsuppgifter

Föreningen är en äkta förening som äger fastigheten Plåtslagaren 5 i Umeå kommun med tillhörande mark som byggdes 2018.

Adressen är Brogatan 3D.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total boyta</u>	<u>Total tomtareal</u>
26	2-4 rum	1768	1085
Årets taxeringsvärde		56 320 000	
Föregående års taxeringsvärde		56 320 000	

Fastigheten har 7 bilplatser i varmgarage i källarplan. Alla med möjlighet att ladda el.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättstillägg för boende ingår i försäkringen.

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 året utfört reparationer för 16844 kr och planerat underhåll för 0 kr

Tidigare utfört underhåll	År	Belopp
Inget tidigare underhåll har utförts		

Årets utförda underhåll

Inget underhåll har utförts under året

Planerat underhåll

Inget planerat underhåll

Planerade åtgärder finansieras med egna medel

Reparationerna ovan avser filterbyte i garage och stopp i avlopp.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 802 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift höjdes med 15% den 1 juli 2024 samt garageplats med 50 kr. Styrelsen har beslutat i samband med vårens budgetarbetet höja årsavgiften med 5% fr o m 1 juli 2025.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att den har kostnadstäckning för drift och amorteringar samt för kommande underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 522428 kr
Exkluderar man avskrivningarna så blir resultatet 394593 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 18562500 kr
Under året har föreningen amorterat 577000 kr då ett mindre lån lösts in.

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi som skiljer sig från den normala verksamheten.

Styrelsen

Ordinarie ledamöten	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Erik Lyxell	Ordförande	Stämman	2026
Anna Bergman	Vice ordförande	Stämman	2025
Mikael Svensson	Sekreterare	Stämman	2025
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	T o m stämma
Ulf Kullh		Stämman	2025
Elvira Lundholm		Stämman	2025
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Albin Ångman	Revisor	Stämman	2025
Valberedning		Utsedd av	T o m stämma
Lena Olofsson		Stämman	2025
Bo Berglund		Stämman	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2

Årets avgående medlemmar uppgår till 3

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42

Baserat på kontraktsdatum så har 2 överlåtelser skett under verksamhetsåret.

Kassaflödesanalys	24/25	23/24
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1088372	635185
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-132680	-157314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde (avskrivningar)	526480	526480
Kassaflöde löpande verksamhet	393800	369166
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	14798	-17061
Förändring av kortfristiga fordringar	-35787	100765
Förändring av leverantörsskulder	-181056	192015
Förändring av kortfristiga skulder	-3470	19126
Kassaflöde från rörelsekapital	-205515	294845
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-8824
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8824
Finansieringsverksamhet		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-573000	-202000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-573000	-202000
Årets totala kassaflöde	-384715	453187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	703657	1088372

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Nettoomsättning	1652776	1459220	1373862	1325296
Avsättning underhåll (kr/kvm)	60	60	60	60
Sparande (kr/kvm)	221	207	195	
Kassalikviditet (%)	172	130	108	165
Årsavgift (kr/kvm)	802	697	646	615
Årsavgift andel av intäkt (%)	86	84	83	
Driftskostnader per kvm	251	244	246	221
Ränta per kvm (kr/kvm)	283	223	189	176
Räntekänslighet (%)	13	16	17	
Skuldsättning (kr/kvm)*	10499	10826	10940	
Skuldsättning (kr/kvm)**	10499	10826	10940	
Energikostnad (kr/kvm)	172	179	159	

* yta upplåten med bostadsrätt

** total uthyrd yta dvs upplåten med bostadsrätt plus annan uthyrd yta (ej -platser) - finns ingen uthyrd lokalyta

Se nyckeltalsdefinitioner Not 1

Förändring i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	UH fond	BR	Årets resultat
Belopp årets början	62950000	530000	-1963584	-157314
Avsättning underhållsfond		106000	-106000	
Uttag underhållsfond		0	0	
Disposition föregående resultat			-157314	157314
Årets resultat				-131887
Vid årets slut	62950000	636000	-2226898	-131887
			Totalt	61227215

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-2226898
Årets resultat	-131887
Summa	-2358785

Årets fondavsättning enligt budget	106000
Årets utnyttjande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-2464785
Summa	-2358785

Styrelsen föreslår följande disposition till årstämman

Att balansera till ny räkning	-2358785
--------------------------------------	-----------------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1652776	1459220
Övriga rörelseintäkter	3	0	2990
Summa rörelseintäkter		1652776	1462210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-443079	-431691
Övriga externa kostnader	5	-313922	-266501
Avskrivningar	6	-526480	-526480
Summa rörelsekostnader		-1283480	-1224672
Rörelseresultat		369296	237538
Finansiella poster			
Ränteintäkter		72	0
Räntekostnader	7	-501255	-394851
Summa finansiella poster		-501183	-394851
Resultat efter finansella poster		-131887	-157313
Årets resultat		-131887	-157313

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8 79093004

79615432

Maskiner och andra tekniska anläggningar

59146

63198

Summa materiella anläggningstillgångar

79152150

79678630

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar och värdepapper i andra företag

318000

318000

Summa finansiella anläggningstillgångar

318000

318000

Summa anläggningstillgångar

79470150

79996630

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 20333

35131

Avräkning skatter och avgifter

6967

7380

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 63121

26921

Summa kortfristiga fordringar

90421

69432

Kassa och bank

Kassa och bank

11 385657

770372

Summa kassa och bank

385657

770372

Summa omsättningstillgångar

476078

839804

SUMMA TILLGÅNGAR

79946228

80836434

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47212000	47212000
Upplåtelseavgift		15738000	15738000
Fond för yttre underhåll		636000	530000
Summa bundet kapital		63586000	63480000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2226898	-1963584
Avsättning underhållsfond		-106000	-106000
Årets resultat		-131887	-157314
Summa fritt eget kapital		-2464785	-2226898
Summa eget kapital		61121215	61253102
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18364500	18937500
Summa långfristiga skulder		18364500	18937500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	13	198000	202000
Leverantörsskulder	14	74817	255873
Skatteskulder		7200	14400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	180496	173559
Summa kortfristiga skulder		460513	645832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79946228	80836434

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Avskrivning för anläggningstillgångar

Anläggningstillgång	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	120
Mark avskrivs inte		

Skatter

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

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

Noter

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr): Rörelsens huvudintäkt, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Avsättning underhåll (kr/kvm): enligt stadgar §47 ska 0,1 % av taxeringsvärdet avsättas till underhåll men om avskrivning byggnad görs ska avsättningen minskas i motsvarande mån

Sparande (kr/kvm): årets resultat justerat med intäkt som inte är normalt exklusive avskrivningar och kostnadsförd planerat underhåll delat med boytan

Högt > 301, måttligt 201-300, lågt 120-200, mycket lågt < 120

Kassalikviditet (%):Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av kortfristiga skulder
Bra värde är 200

Årsavgift (kr/kvm): Årsavgift bostäder delat med boytan

Årsavgifternas andel intäkt (%): Årsavgiften bostäder delat med totala nettoomsättningen

Driftskostnad (kr/kvm): Totala driftskostnaden delat med boytan

Ränta (kr/kvm): Totala räntan långfrista lån delat med boytan

Räntekänslighet (%): Hur stor höjning av årsavgifter bostäder om långfristigt lån höjs 1 %

Tar ej hänsyn till lån har rörligt eller bunden ränta. Låg <5%, Normal 5-9%, Hög 9-15%,
Mycket högt > 15%

Skuldsättning (kr/kvm) boyta: Långfristigt lån delat med boytan

Skuldsättning (kr/kvm) total areal:Långfristigt lån delat med fastighetens hela uthyrda areal

Energikostnad (kr/kvm): El- , värme- och vattenkostnad delat med boytan

Normalt 200 kr/kvm om värme ingår.

Not 2 Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	1417812	1232880
Hyrer, p-platser	123250	114750
Avgift, andrahandsuthyrning	478	2390
Månadsavgift Internet/ TV	109200	109200
El garage källarplan	0	0
Överlåtelseavgift	1432	0
Pantsättningsavgift	573	0
Påminnelseavgift	0	0
Öresutjämning	31	0
Summa nettoomsättning	1652776	1459220

*I årsavgiften bostäder ingår fjärrvärme, varm- och kallvatten

Avgift internet och kabel-TV debiteras på avin i separat debitering

Eget avtal tecknas för hushållsel

Noter

Not 3 Övriga Rörelseintäkter	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Försäkringsersättning	0	0
Övriga ersättningar	0	2990
Summa övriga rörelseintäkter	0	2990

Not 4 Driftskostnader	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Reparationer	-16844	-17354
Vattenskada	0	0
Underhåll	0	0
Fastighetsel	-76887	-79977
Fjärrvärme	-151367	-157529
Vatten och avlopp	-76649	-78599
Avfallshantering	-42936	-43141
Hiss	-23934	-9568
Snöröjning	-14015	-10142
Fastighetsförsäkring	-33246	-28181
Fastighetsavgift (skatt garage)	-7200	-7200
Summa Driftskostnader	-443079	-431691

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Lokalhyra	-200	-200
Fastighetsskötsel	-76425	-50524
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-3717	-3341
Förbrukningsmaterial	0	-498
Kreditförsäljningskostnader	0	0
Kontorsmateriel	0	0
Datakommunikation	-93600	-71320
Kabel TV	-48044	-44422
Postbefordran	0	-72
Redovisningstjänster	-42458	-40568
Konsultarvoden	-30407	-28618
Bankkostnader	-3660	-2815
Övriga tjänster (Eway)	-1888	-7946
Stämpelavgift (lån)	0	0
Övriga externa kostnader	-517	-2378
Arvoden	-13006	-13799
Summa övriga externa kostnader	-313922	-266501

Noter

Not 6 Avskrivningar	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30

Avskrivning byggnad	-522428	-522428
Avskrivning teknisk anläggning	-4052	-4052
Summa avskrivningar	-526480	-526480

Not 7 Finansiella poster	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30

Ränteintäkter (skattekonto)	72	0
Räntekostnader fastighetslån	-500555	-394825
Dröjsmålsränta	-170	-26
Räntekostnad skatter och avgifter	-530	0
Summa finansiella poster	-501183	-394851

Not 8 Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
---------------------------------	-------------------	-------------------

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	62691400	62691400
Mark	20058600	20058600
Summa anskaffningsvärde vid årets börjar	82750000	82750000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan	2025-06-30	2024-06-30
---	-------------------	-------------------

Vid årets början

Byggnader	-3134568	-2612140
Summa ackumulerade avskrivningar	-3134568	-2612140

Årets avskrivningar	2025-06-30	2024-06-30
----------------------------	-------------------	-------------------

Årets avskrivning byggnad	-522428	-522428
Summa övriga externa kostnader	-522428	-522428

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3656996	-3134568
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	79093004	79615432
---	-----------------	-----------------

Varav

Byggnad	59034404	59556832
Mark	20058600	20058600

Taxeringsvärde	2025-06-30	2024-06-30
-----------------------	-------------------	-------------------

Byggnad	45720000	45720000
Mark	10600000	10600000

Noter

Not 9 Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Kundfordringar	20333	35131
Summa kundfordringar	20333	35131

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	0	15283
Övriga	63121	11638
Summa förutbetalda kostnader	63121	26921

Not 11 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	385657	770372
Summa kassa och bank	385657	770372

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	18562500	19139500
Nästa års amortering	-198000	-202000
Långfristig skuld vid årets slut	18364500	18937500

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Handelsbanken	1,94%	2027-03-01	6 253 500	6 187 500
Handelsbanken	2,65%	2026-03-01	6 253 500	6 187 500
Handelsbanken	3,11%	2028-03-30	6 253 500	6 187 500
Handelsbanken	1,23% Inlöst		379 000	0
Summa			19139500	18562500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 000 kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 792 000 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristig del av långfristiga skulder	198000	202000
Övriga kortfristiga skulder (fastighetsskatt)	7200	7200
Summa Övriga skulder kreditinstitut	205200	209200

Not 14 Leverantörsskuld	2025-06-30	
Leverantörsskulder	74817	255873
Summa Leverantörsskulder	74817	255873

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna elkostnader	6387	7033
Upplupna fjärrvärmekostnader	7213	6394
Upplupna internetkostnader	0	0
Upplupna redovisningskostnad	7591	7432
Övriga upplupna kostnader	13006	15299
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	146299	137401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180496	173559

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	20200000	20200000

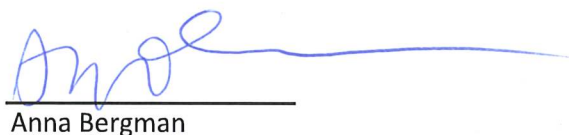
Föreningen har inga eventalförpliktelser

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025-11-30


Erik Lyxell


Anna Bergman


Mikael Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-11-30


Albin Ångman



