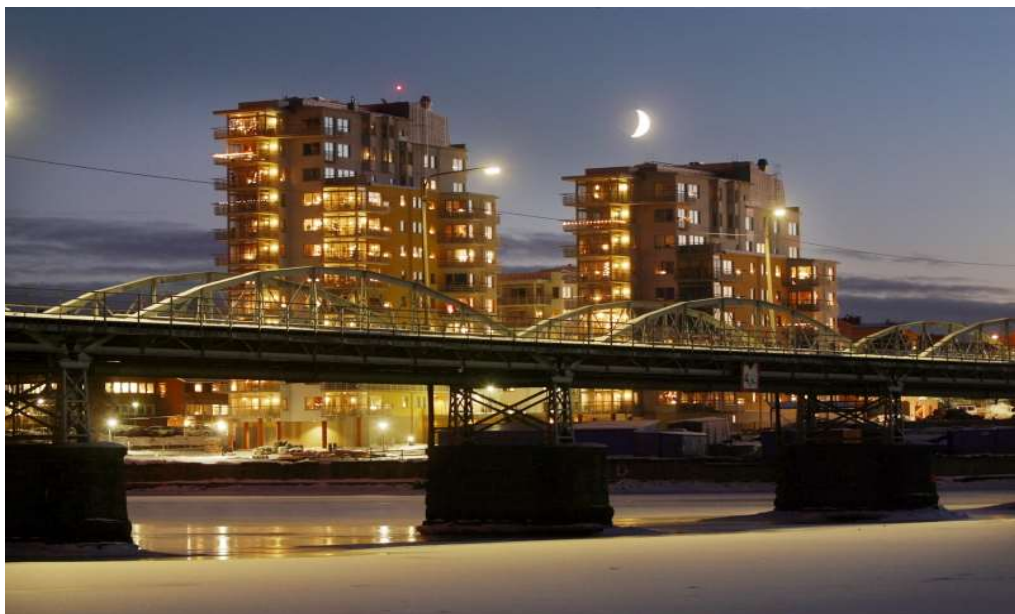


Årsredovisning

2023-07-01--2024-06-30

Brf Gamla Bron 769636-2941



Dagordning

Årsstämma Gamla Bron

Datum: Tisdag 26 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 2023/2024

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 Proinova.

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 17354 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, garantibesiktning och reparation garageport.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till genomsnitt 697 kr/kvm bostadsyta.

Föreningens årsavgift höjdes med 8% den 1 juli 2023.
Styrelsen har beslutat i samband med vårens budgetarbetet höja årsavgiften med 15% fr o m 1 juli 2024 samt garageplats med 50 kr så kostar 1450 kr/mån.

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 369167 kr
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen banklån uppgår på bokslutsdagen till 19139500 kr
Under året har föreningen amorterat 202000 kr

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	2024
Anna Bergman	Vice ordförande	Stämman	2025
Mikael Svensson	Sekreterare	Stämman	2025
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	T o m stämma
Ulf Kullh		Stämman	2024
Elvira Lundholm		Stämman	2024
Ordinarie revisor	Uppdrag	Utsedd av	T o m stämma
Albin Ångman	Revisor	Stämman	2024
Valberedning		Utsedd av	T o m stämma
Lena Olofsson		Stämman	2024
Sandra Olofsson		Stämman	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1

Årets avgående medlemmar uppgår till 1

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41

Baserat på kontraktsdatum så har 1 överlåtelser skett under verksamhetsåret.

Kassaflödesanalys	23/24	22/23
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	635185	534855
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-157314	-177933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaföde (avskrivningar)	526480	524786
Kassaflöde löpande verksamhet	369166	346853
Förändring rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-17061	50180
Förändring av kortfristiga fordringar	100765	-51767
Förändring av leverantörsskulder	192015	-6464
Förändring av kortfristiga skulder	19126	24311
Kassaflöde från rörelsekapital	294845	16260
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8824	-60783
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8824	-60783
Finansieringsverksamhet		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-202000	-202000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-202000	-202000
Årets totala kassaflöde	453187	100330
LIKVIDA MEDEL VID ÅRET SLUT	1088372	635185

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Nettoomsättning	1459220	1373862	1325296	1303920
Avsättning underhåll (kr/kvm)	60	60	60	60
Sparande (kr/kvm)	207	195		
Kassalikviditet (%)	179	108	165	125
Årsavgift (kr/kvm)	697	646	615	597
Årsavgift andel av intäkt (%)	84	83		
Driftskostnader per kvm	244	246	221	229
Ränta per kvm (kr/kvm)	223	189	176	170
Räntekänslighet (%)	16	17		
Skuldsättning (kr/kvm)*	10826	10940		
Skuldsättning (kr/kvm)**	10826	10940		
Energikostnad (kr/kvm)	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	424000	-1679651	-177933
Avsättning underhållsfond		106000	-106000	
Uttag underhållsfond		0	0	
Disposition föregående resultat			-177933	177933
Årets resultat				-157314
Vid årets slut	62950000	530000	-1963584	-157314
			Totalt	61359102

Resultatdisposition

Till årstämman förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-1963584
Årets resultat	-157314
Summa	-2120898

Årets fondavsättning enligt budget	106000
Årets utnyttjande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-2226898
Summa	-2120898

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera till ny räkning **-2120898**

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1459220	1373862
Övriga rörelseintäkter	3	0	29
Summa rörelseintäkter		1459220	1373891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-431692	-435156
Övriga externa kostnader	5	-263511	-257512
Avskrivningar	6	-526480	-524786
Summa rörelsekostnader		-1221683	-1217454
Rörelseresultat		237538	156437
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-394851	-334370
Summa finansiella poster		-394851	-334370
Resultat efter finansella poster		-157313	-177933
Årets resultat		-157313	-177933

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	79615432	80137860
Maskiner och andra tekniska anläggningar		63198	58425
Summa materiella anläggningstillgångar		79678630	80196285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och värdepapper i andra företag		318000	318000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318000	318000
Summa anläggningstillgångar		79996630	80514285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	35131	18070
Avräkning skatter och avgifter		7380	7280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26921	127786
Summa kortfristiga fordringar		69432	153136
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	770372	317185
Summa kassa och bank		770372	317185
Summa omsättningstillgångar		839804	470321
SUMMA TILLGÅNGAR		80836434	80984606

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47212000	47212000
Upplåtelseavgift		15738000	15738000
Fond för yttre underhåll		530000	424000
Summa bundet kapital		63480000	63374000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1963584	-1679651
Avsättning underhållsfond		-106000	-106000
Årets resultat		-157314	-177933
Summa fritt eget kapital		-2226898	-1963584
Summa eget kapital		61253102	61410416
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18937500	19139500
Summa långfristiga skulder		18937500	19139500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	13	202000	202000
Leverantörsskulder	14	255873	63857
Skatteskulder		14400	7200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173559	161633
Summa kortfristiga skulder		645832	434690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80836434	80984606

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%, Högt 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	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	1232880	1141560
Hyror, p-platser	114750	113400
Avgift, andrahandsuthyrning	2390	788
Månadsavgift Internet/ TV	109200	109200
El garage källarplan	0	3840
Överlåtelseavgift	0	3624
Pantsättningsavgift	0	1449
Påminnelseavgift	0	0
Öresutjämning	0	0
Summa nettoomsättning	1459220	1373862

*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	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringsersättning	0	0
Övriga ersättningar	0	29
Summa övriga rörelseintäkter	0	29

Not 4 Driftskostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Reparationer	-17354	-36978
Vattenskada	0	-23239
Underhåll	0	0
Fastighetsel	-79977	-73731
Fjärrvärme	-157529	-137476
Vatten och avlopp	-78599	-69495
Avfallshantering	-43141	-36636
Hiss	-9568	-9942
Snöröjning	-10142	-16067
Fastighetsförsäkring	-28181	-24392
Fastighetsavgift (skatt garage)	-7200	-7200
Summa Driftskostnader	-431692	-435156

Not 5 Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Lokalhyra	-200	-250
Fastighetsskötsel	-50524	-47524
Förbrukningsinventarier	0	0
Program	-3341	-3548
Förbrukningsmaterial	-498	0
Kreditförsäljningskostnader	0	-263
Kontorsmateriel	0	0
Datakommunikation	-71320	-70188
Kabel TV	-44422	-40923
Postbefordran	-72	-83
Redovisningstjänster	-40568	-42261
Konsultarvoden	-28618	-27811
Bankkostnader	-2815	-2864
Övriga tjänster (Eway)	-4956	-6844
Stämpelavgift (lån)	0	0
Övriga externa kostnader	-2378	-1310
Arvoden	-13799	-13642
Summa övriga externa kostnader	-263511	-257512

Noter

Not 6 Avskrivningar	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30

Avskrivning byggnad	-522428	-522428
Avskrivning teknisk anläggning	-4052	-2358
Summa avskrivningar	-526480	-524786

Not 7 Finansiella poster	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30

Ränteintäkter (skattekonto)	0	53
Räntekostnader fastighetslån	-394825	-334231
Dröjsmålsränta	-26	-179
Räntekostnad skatter och avgifter	0	-13
Summa finansiella poster	-394851	-334370

Not 8 Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
---------------------------------	-------------------	-------------------

Anskaffningsvärden

Vid årets början

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2024-06-30	2023-06-30
---	-------------------	-------------------

Vid årets början

Byggnader	-2612140	-2089712
Summa ackumulerade avskrivningar	-2612140	-2089712

Årets avskrivningar	2024-06-30	2023-06-30
----------------------------	-------------------	-------------------

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3134568	-2612140
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	79615432	80137860
---	-----------------	-----------------

Varav

Byggnad	59556832	60079260
Mark	20058600	20058600

Taxeringsvärde	2024-06-30	2023-06-30
-----------------------	-------------------	-------------------

Byggnad	45720000	45720000
Mark	10600000	10600000

Noter

Not 9 Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
Kundfordringar	35131	18070
Summa kundfordringar	35131	18070

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15283	12898
Övriga	11638	114888
Summa förutbetalda kostnader	26921	127786

Not 11 Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	770372	317185
Summa kassa och bank	770372	317185

Not 12 Övriga skulder kreditinstitut	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	19139500	19341500
Nästa års amortering	-202000	-202000
Långfristig skuld vid årets slut	18937500	19139500

Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing skuld	Utg skuld
Handelsbanken	1,94%	2027-03-01	6 319 500	6 253 500
Handelsbanken	4,48%	2025-03-01	6 319 500	6 253 500
Handelsbanken	1,85%	2025-03-30	6 319 500	6 253 500
Handelsbanken	1,23%	2025-03-30	383 000	379 000
Summa			19341500	19139500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 202 000 kr varför denna del av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 808 000 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder kreditinstitut	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristiga skulder	202000	202000
Övriga kortfristiga skulder (fastighetsskatt)	7200	7200
Summa Övriga skulder kreditinstitut	209200	209200

Not 14 Leverantörsskuld	2024-06-30	
Leverantörsskulder	255873	63858
Summa Leverantörsskulder	255873	63858

Noter

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna elkostnader	7033	6054
Upplupna fjärrvärmekostnader	6394	5048
Upplupna internetkostnader	0	3250
Upplupna redovisningskostnad	7432	6803
Övriga upplupna kostnader	15299	18838
Förutbetalda hyresintäkter och avgifter	137401	121640
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173559	161633

Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	20200000	20200000

Föreningen har inga eventalförpliktelser

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2024-11-

Erik Lyxell

Anna Bergman

Mikael Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-11-

Albin Ångman



