

Årsredovisning

för

Brf Concordia i Gefle

769626-8734

Räkenskapsåret

2024

1. kvartal 1. kvartal 2024
2. kvartal 2. kvartal 2024
3. kvartal 3. kvartal 2024
4. kvartal 4. kvartal 2024

Totalt antal medlemmar: 2 371 (av dessa medlemmar: 2 277 aktiva)
Totalt hyresbelopp: 222 mkr

I denna årsredovisning presenteras förhållanden under året samt balansräkning och räkenskapsresultat för räkenskapsåret 2024.

Styrelsen
Styrelsen består av fem medlemmar som valts till räkenskapsåret 2024 av Föreningens allmänna möte. Styrelsen består av L. J. Sjöström & Co.

Revisorer
Revisorer har utsetts till att granska räkenskapsåret 2024 och uttala sig därpå. Revisorer är L. J. Sjöström & Co.

Resultat
Resultatet för räkenskapsåret 2024 är som följer:
Inkomster från hyror: 222 mkr
Inkomster från andra källor: 10 mkr
Utgångar för drift: 190 mkr
Utgångar för andra källor: 5 mkr
Resultat efter skatt: 47 mkr
Skatt: 10 mkr
Resultat före skatt: 57 mkr
Resultat efter skatt: 47 mkr

Styrelsen för Brf Concordia i Gefle 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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 och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 7:2, bebyggdes 1903. Föreningen äger även Gävle Brynäs 9:9, vilket avser parkeringsplatser. Föreningen registrerades 2013-09-06 och den ekonomiska planen registrerades 2014-04-16. Fastigheten är belägen på Södra Fiskargatan 3 och Östra Islandsgatan 25 i Gävle. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 28 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 17 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 311 m² (varav bostadsrättsyta 2 277 m²)

Total lokalyta: 222 m²

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av LB Städ & Golvård.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades under 2023 och sträcker sig fram till 2042.

Utförda underhållsåtgärder

	Ar
Ombyggnad av personhiss	2024
OVK, sotning och brandskyddskontroll	2023
Renovering trapphus Ö. Islandsgatan 25 och byte av armaturer	2020
Målning fönster mot innergården och utbyte av fönsterbleck	2019
Fasadrenovering innergården	2019
Installation av personhiss	2018
Målning av fönster	2016

C. S. LJM

2015

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört underhållsarbete under året i form av ombyggnad av personhiss.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 44 och vid räkenskapsåret slut 43.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedning Eddie Ström
Jessica Andersson

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-04.

C. S. P. J.

Resultatberäkning

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 466	1 462	1 436	1 463	1 442
Resultat efter finansiella poster	138	336	211	245	28
Soliditet (%)	74,38	71,76	65,03	64,80	63,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	571	571	560	560	547
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,69	83,27	88,80	87,18	84,67
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	160	146	143	129
Driftskostnader per kvm (kr/kvm)	369	346	303	312	352
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 262	3 694	5 048	5 086	5 124
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 628	4 110	5 615	5 657	5 700
Räntekänslighet (%)	6,35	7,20	10,03	10,10	10,41
Sparande per kvm (kr/kvm)	203	224	200	212	125

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatförändring

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 383 000	4 019 487	609 020	-1 337 647	336 470	25 010 330
Avsättning till fond för yttre underhåll			106 620	-106 620		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-92 000	92 000		0
Disposition av föregående års resultat:				336 470	-336 470	0
Årets resultat					137 622	137 622
Belopp vid årets utgång	21 383 000	4 019 487	623 640	-1 015 797	137 622	25 147 952

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 015 798
årets vinst	137 622
	-878 176

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	106 620
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-88 096
i ny räkning överföres	-896 700
	-878 176

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

C. S. P. J.
J. J. J.
L. J. J.
J. J. J.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 466 319	1 461 808
Övriga rörelseintäkter		0	100 000
Summa rörelseintäkter		1 466 319	1 561 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-934 695	-877 061
Övriga externa kostnader		-89 125	-81 377
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 460	-287 460
Summa rörelsekostnader		-1 311 281	-1 245 898
Rörelseresultat		155 038	315 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 554	105 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 969	-85 049
Summa finansiella poster		-17 415	20 560
Resultat efter finansiella poster		137 622	336 470
Resultat före skatt		137 622	336 470
Årets resultat		137 622	336 470

C. S. J. J.
yg H. L31
L31

Brf Concordia i Gefle
Org.nr 769626-8734

5 (11)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5

32 197 256

32 484 716

Summa materiella anläggningstillgångar

32 197 256

32 484 716

Summa anläggningstillgångar

32 197 256

32 484 716

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyresfordringar

0

5 508

Övriga fordringar

4 666

8 944

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 687

36 879

Summa kortfristiga fordringar

44 353

51 331

Kassa och bank

Kassa och bank

6

1 567 650

2 316 692

Summa kassa och bank

1 567 650

2 316 692

Summa omsättningstillgångar

1 612 003

2 368 023

SUMMA TILLGÅNGAR

33 809 259

34 852 739

C. S. J. P.
uy

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

25 402 487

623 640

26 026 127

25 402 487

609 020

26 011 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

-1 015 798

137 622

-878 176

25 147 951

-1 337 647

336 470

-1 001 177

25 010 330

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

0

5 355 900

5 355 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

8 261 900

77 823

100 572

2 017

218 996

8 661 308

4 002 000

156 852

97 464

1 677

228 516

4 486 509

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 809 259

34 852 739

C. S. J. J.
uy

Brf Concordia i Gefle
Org.nr 769626-8734

7 (11)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

137 622

336 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

287 460

287 460

Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital

425 082

623 930

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

5 508

-1 691

Förändring av kortfristiga fordringar

1 470

45 522

Förändring av kortfristiga skulder

-79 029

93 026

Förändring av leverantörsskulder

-6 074

-93 440

Förändring av kortfristiga skulder

346 957

667 347

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 096 000

-3 428 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 096 000

-3 428 000

Årets kassaflöde

-749 043

-2 760 653

Likvida medel vid årets början

2 316 692

5 077 346

Likvida medel vid årets början

1 567 649

2 316 693

Likvida medel vid årets slut

yg C.S. J. J. LTN duc

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

of C. S. Lf LON

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 300 536	1 300 536
Hyror lokaler	61 056	57 060
Hyror parkeringar	91 800	91 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 715	2 804
Avgift andrahandsuthyrning och övriga intäkter	4 212	9 608
	1 466 319	1 461 808

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	165 932	119 236
Periodiskt underhåll	88 096	92 884
Lokalvård	27 950	27 950
Uppvärmningskostnad	290 026	280 057
Vaten- och avloppsavgifter	80 484	72 170
Elavgifter	72 751	53 736
Renhållning	46 777	56 083
Snöröjning	40 291	65 917
Förbrukningsinventarier/materiel	11 260	3 401
Fastighetsförsäkringar	45 288	41 606
Kabel-tv	14 981	14 309
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	50 860	49 712
	934 696	877 061

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Ingående avskrivningar	-2 721 534	-2 434 074
Årets avskrivningar	-287 460	-287 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 008 994	-2 721 534
Utgående redovisat värde	32 197 256	32 484 716
Taxeringsvärden byggnader	17 212 000	17 212 000
Taxeringsvärden mark	3 788 000	3 788 000
	21 000 000	21 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 950 000	17 950 000
	17 950 000	17 950 000

gf
J. J.
LJN
du

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	101 078	265 948
Nordea sparkonto	103 165	107 492
Handelsbanken	264 676	17 272
Fastränteplaceringar	1 098 730	1 925 981
	1 567 649	2 316 693

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,35	2025-04-01	918 000	0
Stadshypotek	2,85	2025-09-30	1 988 000	3 954 000
Stadshypotek	0,72	2025-09-30	5 355 900	5 403 900
			8 261 900	9 357 900
Kortfristig del av långfristig skuld			8 261 900	4 002 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 781 900 kr.

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

Kommande års förväntade amortering är 96 000 kr.

Handwritten signatures and initials: C.S., J.S., LJM, and others.

Gävle 2025-04-25

Christofer Schultz

Ordförande

Jan-Olof Lewin

Lena Schmidt

Lena Schmidt

Linnea Johansson Mussikka

Linnea Johansson Mussikka

Julia Gunnarsson

Julia Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 29/4 2025

Mikael Johansson

Godkänd revisor FAR