

Dagordning för årsstämma

Söndagen 16 juni 2024

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
2. Val av en eller två justeringsmän.
3. Fastställande av dagordningen.
4. Godkännande av röstlängden.
5. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
6. Styrelsens årsredovisning samt revisionsberättelse.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter (ordförande, kassör, sekreterare) och styrelsesuppleanter (minst 2, högst 3 enligt stadgarna).
11. Val av 1 revisor och 1 revisorssuppleant.
12. Val av valberedning.
13. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämpad lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.
14. Mötet avslutas.

Brf Brobohöjden III
Org nr 725000-1422

Årsredovisning för räkenskapsåret 230101 - 231231

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping 26/8-24



Johan Gustavsson
Styrelseordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bråbohöjden III, 725000-1422 får härmed avge årsredovisning räkenskapsår 2023-01-01-2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning i föreningens hus.

Föreningen är en privat bostadsrättsförening.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadsrätt eller lokal.

Föreningens fastighet:

Föreningen förvärvade 1942-10-07 Kassören III i Norrköping kommun.

Föreningen består av en byggnad med totalt 25 lägenheter samt 9 parkeringsplatser. Föreningen äger marken.

Lägenhetsfördelning:

15st 1 rum o kök

5st 2 rum och kök

3st 3 rum och kök

1st 4 rum och kök

1st 5 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 1 185 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag.

Fastighetens tekniska status:

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker med 1,5% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har en förenklad underhållsplan som innehåller kartläggning på kommande åtgärder och när dessa åtgärder ska utföras men innehåller inte uppskattning på kostnader för åtgärderna.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat underhåll.

Föreningsfrågor:

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under 2023 har inga överlåtelser skett.

Verksamheten under året

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft 15 protokollförda möten.

Under året beslutade styrelsen vilket företag som skulle anlitas för att genomföra fönsterbyte i fastigheten. Styrelsen beslutade även att ta in projektledare som stöd i processen. Avtal skrevs i mars och mätningarna inför fönsterbytet inleddes i maj. Fönsterbytet påbörjades i augusti och pågick framtill slutet av september. I november genomfördes en slutbesiktning med godkänt resultat. Fönsterbytet finansierades med befintliga likvider samt av ett nytt lån i föreningens bank med 700 000 kr som kommer att amorteras inom ca 29 år.

Under våren utfördes ett byte av armaturer och installation av LED-belysning i trapphusen. I samband med bytet reparerades även en trasig rörelsestyrning i hobbyrummet.

Det har framkommit att det blivit ett vattenläckage i en av etagelägenheterna i anslutning till dess terrass. Styrelsen har hämtat in offerter för att åtgärda detta. Reparationer planeras att påbörjas i början av 2024.

Verksamheten under kommande år

Föreningens gräsmatta har blivit uppkörd av utomstående. Föreningen har kontaktat försäkringsbolaget som ska åtgärda detta och har startat ett pågående ärende.

Föreningens staket på framsidan har delvis blivit förstört av okänd gärningsman och även detta ska åtgärdas under året.

Styrelsen ska undersöka om källsorteringen ska flyttas närmare vägen då det varit problem med att den leverantör som tömmer denna bryter mot överenskommelsen som är att de inte ska åka in med sina bilar på gården. Ärende och dialog är pågående med leverantör.

Föreningens personalkostnader kommer att höjas med ca 11 000 kr då det är beslutat att anlita en medlem som ska sköta trappstäd och trädgårdsskötsel då detta varit eftersatt.

Avgift för föreningens parkeringsplatser kommer att höjas till 300 kr då boendeparkeringen i bostadsrättsföreningens zon har höjts till detta belopp. Föreningen får inte premiera vissa medlemmar eftersom föreningen inte kan tillgodose alla medlemmar varsin parkeringsplats. Styrelsen har beslutat att höja avgiften från och med 1 maj.

Styrelsen har beslutat att höja överlåtelseavgiften till 1 300 kr från och med 1 maj.

Föreningen har en ingående balanserad förlust på 73 306 kr detta är främst för att föreningen har haft ökade räntekostnader under 2023 och dessa kommer att öka 2024. Detta beror på taget lån som finansierade fönsterbytet samt ett ökat ränteläge. Styrelsen ska förhandla med föreningens bank samt leverantörer som vi inhandlar el, värme och vatten från för att få ner kostnaderna i första hand. Det kan bli aktuellt med en avgiftshöjning på ca 5% beroende på utfallet av förhandlingarna. Eftersom räntekostnaderna avser lån som är tagna i samband med underhåll och reparationer så kommer inte avgiftshöjningen att gälla de kvm som avser nybyggnation som inte föreningen har bekostat.

Styrlese

Johan Gustavsson	Ordförande
Erik Ahlberg	Kassör
Louise Svensson	Sekreterare
Madelene Orest	Suppleant
Johan Ekblom	Suppleant
Andoni Innab	Revisor
Jan-Håkan Svensson	Revisorsuppleant
Per Andersson	Valberedning

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift, andel %					
av totala rörelseintäkter	88	95			
Sparande, kr/kvm	92	132			
Skuldsättning, kr/kvm	1 400	861			
Räntekänslighet, %	3	2			
Energikostnad, kr/kvm	269	264			
Årsavgifter, kr/kvm	541	523			0
Nettoomsättning, tkr	669	651	602	604	606
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 608	108	70	89	99
Soliditet, %	22	64	62	61	60

Övergångsbestämmelser enligt BFNAR 2023 som tillämpas från och med 230101 och därav finns inte jämförelsetal på äldre år.

Skuldsättning, kr kvm och skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt är identiska.

Årsavgift, andel % är avvikande i år då föeningen mottagit försäkringsersättningar i högre omfattning än vanligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 285	1 942 632	71 878	107 727
Disposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		159 000	-159 000	
Balanseras i ny räkning			107 727	-107 727
Årets resultat				-1 607 916
Belopp vid årets utgång	46 285	2 101 632	20 605	-1 607 916

Förslag till resultatdisposition **230101**
- 231231

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	20 605
Årets resultat	-1 607 916
Totalt	-1 587 311

Disponeras för:

Reservering fond för yttre underhåll	159 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 673 005
Överföring till balanserat resultat	-73 306
Totalt	-1 587 311

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	230101-231231	220101-221231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	668 906	646 600
Övriga rörelseintäkter		60 608	9 170
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		729 514	655 770
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 191 878	-436 233
Personalkostnader	3	-40 589	-44 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 893	-49 303
Summa rörelsekostnader		-2 276 360	-530 183
Rörelseresultat		-1 546 846	125 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		332	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 402	-17 860
Summa finansiella poster		-61 070	-17 860
Resultat efter finansiella poster		-1 607 916	107 727
Resultat före skatt		-1 607 916	107 727
Årets resultat		-1 607 916	107 727

BALANSRÄKNING	Not	231231	221231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 865 543	1 904 360
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 380	8 456
Summa materiella anläggningstillgångar		1 868 923	1 912 816
Summa anläggningstillgångar		1 868 923	1 912 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 924
Övriga fordringar		13 979	18 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 350	13 942
Summa kortfristiga fordringar		25 329	34 638
Kassa och bank			
Kassa och bank		617 685	1 441 570
Summa kassa och bank		617 685	1 441 570
Summa omsättningstillgångar		643 014	1 476 208
SUMMA TILLGÅNGAR		2 511 937	3 389 024

BALANSRÄKNING	Not	231231	221231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		46 285	46 285
Reservfond		2 101 632	1 942 632
Summa bundet kapital		2 147 917	1 988 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 605	71 878
Årets resultat		-1 607 916	107 727
Summa fritt eget kapital		-1 587 311	179 605
Summa eget kapital		560 606	2 168 522
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	1 658 715	1 020 584
Summa långfristiga skulder		1 658 715	1 020 584
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 888	47 665
Leverantörsskulder		114 855	33 132
Skatteskulder		3 427	3 931
Övriga skulder		11 598	5 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 848	109 414
Summa kortfristiga skulder		292 616	199 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 511 937	3 389 024

KASSAFLÖDESANALYS	Not 230101-231231	220101-221231
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 607 916	107 727
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	43 893	49 182
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 564 023	156 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 309	-9 492
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	92 698	19 734
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 462 016	167 151
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	638 131	-41 684
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	638 131	-41 684
Årets kassaflöde	-823 885	125 467
Likvida medel vid årets början	1 441 570	1 316 103
Likvida medel vid årets slut	617 685	1 441 570

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

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

	Avskrivningsprocent
Byggnader	1 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande (kr/kvm):

Årets resultat exklusive avskrivningar och planerade underhållskostnader per total bo- och lokalyta.

Skuldsättning (kr/kvm):

Räntebärande skulder per total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%):

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm):

Kostnad för värme, vatten och el per total bo- och lokalyta.

Årsavgifter (kr/kvm):

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

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.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

1 Nettoomsättning	230101	220101
	- 231231	- 221231
Årsavgifter bostäder	641 906	620 100
Hyror garage och parkeringsplatser	27 000	26 500
Summa	668 906	646 600
2 Driftskostnader	230101	220101
	- 231231	- 221231
El för belysning	35 894	29 360
Värme	207 747	204 858
Vatten och avlopp	75 982	79 135
Reparation och underhåll	1 746 058	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	13 568	84 905
Övriga kostnader	39 725	37 975
Summa	2 118 974	436 233
3 Medelantalet anställda	230101	220101
	- 231231	- 221231
Medelantalet anställda	0,1	0,1

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

4 Byggnader och mark **231231** **221231**

Ingående anskaffningsvärden 3 881 694 3 881 694

Utgående anskaffningsvärden 3 881 694 3 881 694

Ingående avskrivningar -1 977 334 -1 938 517

Årets avskrivningar -38 817 -38 817

Utgående avskrivningar -2 016 151 -1 977 334

Utgående redovisat värde 1 865 543 1 904 360

5 Inventarier, verktyg och installationer **231231** **221231**

Ingående anskaffningsvärden 60 551 60 551

Utgående anskaffningsvärden 60 551 60 551

Ingående avskrivningar -52 095 -41 730

Årets avskrivningar -5 076 -10 365

Utgående avskrivningar -57 171 -52 095

Utgående redovisat värde 3 380 8 456

6 Långfristiga skulder **231231** **221231**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen 1 438 515 853 848

7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Årets amortering	Utgående skuld
HB Stadshypotek	4,80%	2028-12-01	576	51 740
HB Stadshypotek	4,95%	3 månader	47 089	1 662 863
Summa			47 665	1 714 603

8 Ställda säkerheter **231231** **221231**

Företagsinteckningar 2 415 300 2 415 300

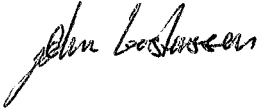
Summa ställda säkerheter 2 415 300 2 415 300

UNDERSKRIFTER

Norrköping

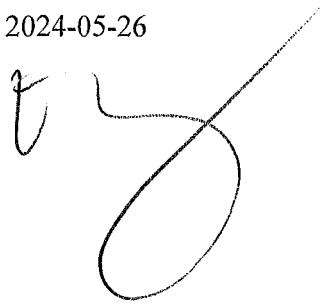
Johan Gustavsson

2024-05-26



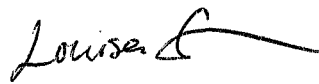
Erik Ahlberg

2024-05-26



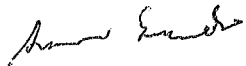
Louise Svensson

2024-05-26



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-26.



Andoni Innab
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Brobohöjden III, org.nr 725000-1422

Rapport om årsredovisningen


Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brobohöjden III för räkenskapsåret 230101 - 231231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Norrköping 2024-05-26


Andoni Innab
Föreningsvald revisor