



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gumsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gumsen 29	2015	Luleå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 5 bostadsrätter om totalt 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 417 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Sjöberg	Ordförande
Charlott Juhlin Onbeck	Styrelseledamot
Amanda Sundén	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelseledamöter

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anette Rennelund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Ommålning väggar tvättstuga
- 2020 ● Ny fasad och målning förrådsbyggnad
Termostater till radiatorer
Byte entredörr
Målning fasad underhåll takavvattning
- 2019 ● Relining avslopssystem liggande ledningar
Renovering trapphus, nya mattor ommålning
- 2018 ● Byte lägenhetsdörrar
- 2017 ● Byte fönster

Avtal med leverantörer

El och fjärrvärme Luleå Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifter. Avgifter har höjts i omgångar för att täcka räntekostnaderna. Senaste avgiftshöjningen gjordes första januari. Avgiftshöjningen sattes till 30%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen bytt förvaltare från DFNAB till SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 8 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	432 454	337 776	279 027	268 211
Resultat efter fin. poster	21 558	-61 938	27 927	31 939
Soliditet (%)	61	60	61	61
Yttre fond	260 000	210 000	185 000	150 000
Taxeringsvärde	6 828 000	6 828 000	6 828 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	676	576	511
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	71	73	68
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 584	9 683	9 782	9 880
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 159	8 243	8 327	8 411
Sparande per kvm totalyta, kr	213	13	228	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	120	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	184	149	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,47	4,43	-	-
Räntekänslighet (%)	8,3	14	17	19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 320 825	-	-	5 320 825
Fond, yttre underhåll	210 000	25 000	25 000	260 000
Balanserat resultat	4 669	-86 938	-25 000	-107 269
Årets resultat	-61 938	61 938	21 558	21 558
Eget kapital	5 473 556	0	21 558	5 495 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-82 269
Årets resultat	21 558
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 000
Totalt	-85 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-85 710

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	432 454	337 776
Summa rörelseintäkter		432 454	337 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-129 329	-137 999
Övriga externa kostnader	7	-26 827	-42 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 356	-67 350
Summa rörelsekostnader		-223 512	-247 391
RÖRELSERESULTAT		208 941	90 385
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-187 390	-152 323
Summa finansiella poster		-187 383	-152 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 558	-61 938
ÅRETS RESULTAT		21 558	-61 938

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	8 560 170	8 627 526
Summa materiella anläggningstillgångar		8 560 170	8 627 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 560 170	8 627 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 004	84 223
Övriga fordringar	10	397 418	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 251	5 313
Summa kortfristiga fordringar		418 673	89 568
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	335 142
Summa kassa och bank		0	335 142
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		418 673	424 710
SUMMA TILLGÅNGAR		8 978 843	9 052 236

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 320 825	5 320 825
Fond för yttre underhåll		260 000	210 000
Summa bundet eget kapital		5 580 825	5 530 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-107 269	4 669
Årets resultat		21 558	-61 938
Summa fritt eget kapital		-85 710	-57 269
SUMMA EGET KAPITAL		5 495 115	5 473 556
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	3 402 489
Summa långfristiga skulder		0	3 402 489
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	3 402 489	35 000
Leverantörsskulder		10 925	6 019
Skatteskulder		19 314	18 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	51 000	116 524
Summa kortfristiga skulder		3 483 728	176 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 978 843	9 052 236

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 941	90 385
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	67 356	67 350
	276 297	157 735
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-186 367	-152 323
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 937	5 412
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 794	-68 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 975	80 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 757	18 198
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 000	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 757	-16 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	335 142	351 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	396 899	335 142

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gumsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 1,25 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	348 921	239 896
Hysesintäkter bostäder	59 526	84 682
Hysesintäkter p-plats	20 800	13 200
Andrahandsuthyrning	3 200	0
Öres- och kronutjämnning	6	-1
Summa	432 454	337 776

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	93
Summa	0	93

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 025	26 283
VVS	3 346	0
Summa	5 371	26 283

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	18 972	13 455
Uppvärmning	50 045	47 391
Vatten	17 017	14 742
Sophämtning/renhållning	9 078	11 547
Summa	95 112	87 135

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 447	14 954
Kabel-TV	2 619	0
Fastighetsskatt	9 780	9 534
Summa	28 846	24 488

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	4 471
Förvaltningsarvode enl avtal	22 158	28 402
Administration	4 669	1 692
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	7 478
Summa	26 827	42 042

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	186 969	152 243
Dröjsmålsränta	15	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	406	80
Summa	187 390	152 323

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 072 278	9 072 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 072 278	9 072 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-444 752	-377 402
Årets avskrivning	-67 356	-67 350
Utgående ackumulerad avskrivning	-512 108	-444 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 560 170	8 627 526
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 541 614</i>	<i>2 541 614</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 169 000	4 169 000
Taxeringsvärde mark	2 659 000	2 659 000
Summa	6 828 000	6 828 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	519	32
Transaktionskonto	396 899	0
Summa	397 418	32

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	4 374	0
Förutbet kabel-TV	877	0
Övr förutb kostn uppl int	0	5 313
Summa	5 251	5 313

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-03-28	5,41 %	3 402 489	3 437 489
Summa			3 402 489	3 437 489
Varav kortfristig del			3 402 489	35 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 227 489 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 936	0
Uppl kostnad Värme	7 003	0
Uppl kostn räntor	1 023	0
Förutbet hyror/avgifter	36 038	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	108 112
Övriga uppl kostn och förutb int	0	8 412
Summa	51 000	116 524

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 535 000	4 535 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Luleå kommun

Amanda Sundén
Styrelseledamot

Charlott Juhlin Onbeck
Styrelseledamot

Thomas Sjöberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anette Rennelund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 20:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 21:20

DOCUMENT ID:

r17dOzEtlIg

ENVELOPE ID:

BJOOMNKxgg-r17dOzEtlIg

DOCUMENT NAME:

Brf Gumsen, 769630-9728 - Årsredovisning 2024.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA SUNDÉN amanda.sunden@install.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 21:27 07.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.9.200
2. CHARLOTT JUHLIN ONBECK l8juhlin@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 21:33 07.05.2025 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.29.188
3. THOMAS SJÖBERG thomassjoberg69@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:37 08.05.2025 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.36.225
4. Anette Mari Rennelund anett_@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:44 08.05.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.68.100.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed