

Årsredovisning
för
Brf Concordia i Gefle
769626-8734

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Concordia i Gefle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

	År
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
Målning av tak	2015

Handwritten signature and initials:
C.S. du

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 462	1 436	1 463	1 442	1 439
Resultat efter finansiella poster	336	211	245	28	-1 367
Soliditet (%)	71,76	65,03	64,80	63,80	63,81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	571	560	560	547	518
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,27	88,80	87,18	84,67	81,89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160	146	143	129	128
Driftskostnader per kvm (kr/kvm)	346	303	312	352	865
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 694	5 048	5 086	5 124	5 166
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 110	5 615	5 657	5 700	5 747
Räntekänslighet (%)	7,20	10,03	10,10	10,41	11,10
Sparande per kvm (kr/kvm)	263	200	213	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	502 400	-1 441 678	210 651	24 673 860
Avsättning till fond för yttre underhåll			106 620	-106 620		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				210 651	-210 651	0
Årets resultat					336 470	336 470
Belopp vid årets utgång	21 383 000	4 019 487	609 020	-1 337 647	336 470	25 010 330

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 337 647
årets vinst	336 470
	-1 001 177
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	106 620
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-92 000
i ny räkning överföres	-1 015 797
	-1 001 177

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

kl
C.S.
du

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 461 808	1 435 916
Övriga rörelseintäkter		100 000	0
Summa rörelseintäkter		1 561 808	1 435 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-877 061	-767 966
Övriga externa kostnader		-81 377	-84 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 460	-287 460
Summa rörelsekostnader		-1 245 898	-1 140 285
Rörelseresultat		315 910	295 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 609	6 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 049	-91 084
Summa finansiella poster		20 560	-84 980
Resultat efter finansiella poster		336 470	210 651
Resultat före skatt		336 470	210 651
Årets resultat		336 470	210 651

tl
C.S. J.P.
du

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	32 484 716	32 772 176
Summa materiella anläggningstillgångar		32 484 716	32 772 176
Summa anläggningstillgångar		32 484 716	32 772 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 508	3 817
Övriga fordringar		8 944	56 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 879	34 993
Summa kortfristiga fordringar		51 331	95 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	2 316 692	5 077 346
Summa kassa och bank		2 316 692	5 077 346
Summa omsättningstillgångar		2 368 023	5 172 507
SUMMA TILLGÅNGAR		34 852 739	37 944 683

tl
40 L.J
C.S. dan

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 402 487	25 402 487
Fond för yttre underhåll		609 020	502 400
Summa bundet eget kapital		26 011 507	25 904 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 337 647	-1 441 678
Årets resultat		336 470	210 651
Summa fritt eget kapital		-1 001 177	-1 231 027
Summa eget kapital		25 010 330	24 673 860
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 355 900	9 357 900
Summa långfristiga skulder		5 355 900	9 357 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 002 000	3 428 000
Leverantörsskulder		156 852	63 826
Skatteskulder		97 464	93 324
Övriga skulder		1 677	1 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 516	325 856
Summa kortfristiga skulder		4 486 509	3 912 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 852 739	37 944 683

td
C.S. dr

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		336 470	210 651
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		287 460	287 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		623 930	498 111
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 691	-3 817
Förändring av kortfristiga fordringar		45 522	-16 627
Förändring av leverantörsskulder		93 026	41 204
Förändring av kortfristiga skulder		-93 440	38 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		667 347	557 169
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 428 000	-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 428 000	-96 000
Årets kassaflöde		-2 760 653	461 169
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 077 346	4 616 178
Likvida medel vid årets slut		2 316 693	5 077 347

tl
uy
C.S.
P.J.
du

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. Beskattning 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.

El
C.S. L.f. du

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 300 536	1 275 036
Hyror lokaler	57 060	58 708
Hyror parkeringar	91 800	91 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 804	7 240
Avgift andrahandsuthyrning och övriga intäkter	9 608	3 132
	1 461 808	1 435 916

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	119 236	163 361
Periodiskt underhåll	92 884	8 790
Lokalvård	27 950	32 870
Uppvärmningskostnad	280 057	258 885
Vaten- och avloppsavgifter	72 170	65 783
Elavgifter	53 736	45 359
Renhållning	56 083	52 843
Snöröjning	65 917	34 505
Förbrukningsinventarier/materiel	3 401	5 131
Fastighetsförsäkringar	41 606	39 556
Kabel-tv	14 309	13 131
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	49 712	47 752
	877 061	767 966

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 206 250	35 206 250
Ingående avskrivningar	-2 434 074	-2 146 614
Årets avskrivningar	-287 460	-287 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 721 534	-2 434 074
Utgående redovisat värde	32 484 716	32 772 176
Taxeringsvärden byggnader	17 212 000	17 212 000
Taxeringsvärden mark	3 652 000	3 652 000
	20 864 000	20 864 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 950 000	17 950 000
	17 950 000	17 950 000

tl
cy J.J
C.S. hu

Not 6 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	265 948	598 330
Nordea sparkonto	107 492	0
Handelsbanken	17 272	979 016
Fastränteplaceringar	1 925 981	3 500 000
	2 316 693	5 077 346

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	3 332 000
Stadshypotek	0,72	2024-09-30	3 954 000	4 002 000
Stadshypotek	0,72	2025-09-30	5 403 900	5 451 900
			9 357 900	12 785 900
Kortfristig del av långfristig skuld			4 002 000	3 428 000

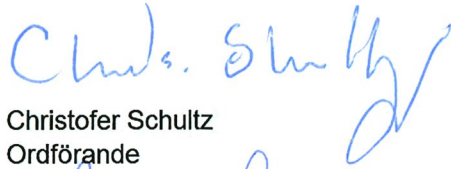
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 877 900 kr.

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.

tl
M. J. J.
C.S. du

Gävle 2024-04-26



Christofer Schultz
Ordförande



Jan-Olof Lewin

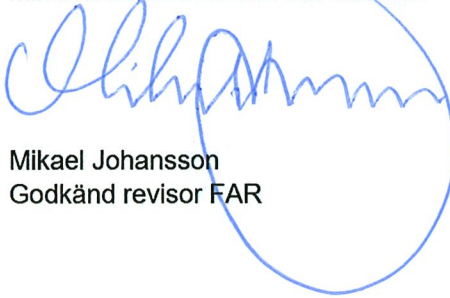


Lena Schmidt



Tina Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats ^{2/5} 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Concordia i Gefle
Org.nr. 769626-8734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Concordia i Gefle för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Concordia i Gefle för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

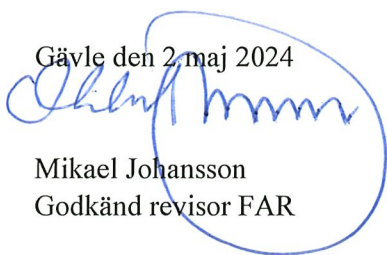
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle den 2 maj 2024



Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR