Kallelse till Årsstämma

Härmed kallas samtliga medlemmar i Brf Bråbohöjden III, organisationsnummer 725000-1422, till årsstämma.

Tid: Söndagen 15 juni 2025 klockan 13:00

Plats: Föreningens gård (vid fint väder), annars i källaren på Bråbohöjden 42

Dagordning

1. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämmordförandes 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 och revisorerna.
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 revisorsuppleant.
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 BRÅBOHÖJDEN III

ORG.NR 725000-1422

Det är viktigt att du sparar denna årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bråbohöjden III, 725000-1422 får härmed avge årsredovisning räkenskapsår 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 genomfördes tre överlåtelser.

Verksamheten under året

Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen hållit 4 protokollförda möten.

Under året har vattenläckaget i en av etagelägenheterna åtgärdas och anslutande terrass har byggts om för att förebygga vattenläckage i framtiden.

Föreningens gräsmatta har återställts på framsidan.

Det har varit inbrott i källarföråden i fastigheten. Beslag på dörrar till föreningenskällare har monterats för att försvåra inbrott. Samt att kod till entrén har byts ut.Ingenting har rapporterats stulet i samband med inbrottet.

Verksamheten under kommande år

Mögelskada i badrum i en lägenhet har upptäckts och sanerats.

Rengöring av ventilationskanaler har gjorts i samtliga lägenhetrer och OVK-besiktning har genomförts där visa lägeneher fick anmärkningar. Dessa medlemmar har blivit kontaktade av styrelsen och ska återkoppla så snart felen är åtgärdade.
Efter detta kommer föreningen göra en uppföljning av OVK-besiktningen.

Föreningens staket på framsidan har provisoriskt reparerats av föreningsmedlem.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på ursprungliga kvadratmeter med 5% pågrund av ökade räntekostnader på lån som togs vid byte av fönster..

Styrelsen med samråde med övriga föreningsmedlemmar har beslutat att anlita ett bolag för skötsel av trädgårdsskötsel och snöröjning. Detta kommer att medföra yttligare en avgiftshöjning på månadsavgiften på ca 7-8%.

Föreningen har en ingående balanserad förlust på 183 733 kr detta är främst för föreningens ökade räntekostnader som sedan har sjunkit i början av 2025.
Styrelsen har genomfört höjning av månadsavgiften och kommer att avsiera yttligare en höjning i mitten av 2025.
Detta för att inte minska föreningens likvida medel under 2025 och täcka föreningens kostander och framtida renoveringsbehov.
Föreningen har fortfarande en tillräcklig soliditet och föreningstillgångar har ett lågt bokfört värde i förhållande till marknadsvärde och taxeringsvärde.

Styrlese

Erik Ahlber	Ordförande
Madelene Orest	Kassör
Per andersson	Sekreterare
Johan Gustavsson	Suppleant
Johan Ekblom	Suppleant
Joel Sundberg	Revisor
Jan-Håkan Svensson	Revisorsuppleant
Lilita Stuart	Valberedning

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Årsavgift, andel % av totala rörelseintäkter	95	88	95		
Sparande, kr/kvm	78	92	132		
Skuldsättning, kr/kvm	1 353	1 400	861		
Räntekänslighet, %	2	3	2		
Energikostnad, kr/kvm	283	269	264		
Årsavgifter, kr/kvm	570	541	523		
Nettoomsättning, tkr	706	669	651	602	604
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-1 608	108	70	89
Soliditet, %	24	22	64	62	61

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 föregående år då föreningen mottog 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	2 101 632	20 605	-1 607 916
Disposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		159 000	-159 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 673 005	1 673 005	
Balanseras i ny räkning			-1 607 916	1 607 916
Årets resultat				24 941
Belopp vid årets utgång	**46 285**	**587 627**	**-73 306**	**24 941**

Förslag till resultatdisposition	**240101 - 241231**
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-73 306
Årets resultat	24 941
Totalt	**-48 365**
Disponeras för:	
Reservering fond för yttre underhåll	159 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-23 632
Överföring till balanserat resultat	-183 733
Totalt	**-48 365**

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

RESULTATRÄKNING	Not	240101-241231	230101-231231
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	706 172	668 906
Övriga rörelseintäkter		7 887	60 608
Summa rörelseintäkter, lager-förändringar m.m.		**714 059**	**729 514**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-522 794	-2 191 878
Personalkostnader	4	-46 287	-40 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-43 904	-43 893
Summa rörelsekostnader		**-612 985**	**-2 276 360**
Rörelseresultat		**101 074**	**-1 546 846**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 472	-61 402
Summa finansiella poster		**-76 133**	**-61 070**
Resultat efter finansiella poster		**24 941**	**-1 607 916**
Resultat före skatt		**24 941**	**-1 607 916**
Årets resultat		**24 941**	**-1 607 916**

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**5**	2 166 470	1 865 543
Inventarier, verktyg och installationer	**6**	0	3 380
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 166 470**	**1 868 923**
Summa anläggningstillgångar		**2 166 470**	**1 868 923**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 044	13 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 307	11 350
Summa kortfristiga fordringar		**39 351**	**25 329**
Kassa och bank			
Kassa och bank		193 150	617 685
Summa kassa och bank		**193 150**	**617 685**
Summa omsättningstillgångar		**232 501**	**643 014**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 398 971**	**2 511 937**

BALANSRÄKNING	Not	241231	231231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		46 285	46 285
Reservfond		587 627	2 101 632
Summa bundet kapital		**633 912**	**2 147 917**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-73 306	20 605
Årets resultat		24 941	-1 607 916
Summa fritt eget kapital		**-48 365**	**-1 587 311**
Summa eget kapital		**585 547**	**560 606**
Långfristiga skulder	**7,8**		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 602 827	1 658 715
Summa långfristiga skulder		**1 602 827**	**1 658 715**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		55 888	55 888
Leverantörsskulder		44 134	114 855
Skatteskulder		2 459	3 427
Övriga skulder		4 874	11 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 242	106 848
Summa kortfristiga skulder		**210 597**	**292 616**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 398 971**	**2 511 937**

KASSAFLÖDESANALYS	Not	240101-241231	230101-231231
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		24 941	-1 607 916
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		43 904	43 893
Kassaflöde från löpande verksamhet		**68 845**	**-1 564 023**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar		22 276	9 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder		-118 318	92 698
Kassaflöde från löpande verksamhet		**-27 197**	**-1 462 016**
Investeringsverksamhet			
Investeringar i fastigheter och mark		-341 451	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**-341 451**	**0**
Finansieringsverksamhet			
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut		-55 888	638 131
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-55 888**	**638 131**
Årets kassaflöde		**-424 536**	**-823 885**
Likvida medel vid årets början		617 685	1 441 570
Likvida medel vid årets slut		**193 150**	**617 685**

NOTER

1 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

2 Nettoomsättning	**240101 - 241231**	**230101 - 231231**
Årsavgifter bostäder	676 122	641 906
Hyror garage och parkeringsplatser	30 050	27 000
Summa	**706 172**	**668 906**

3 Driftskostnader	**240101 - 241231**	**230101 - 231231**
El för belysning	34 327	35 894
Värme	210 043	207 747
Vatten och avlopp	91 082	75 982
Reparation och underhåll	34 447	1 746 058
Fastighetsskötsel och förvaltning	112 145	86 472
Övriga kostnader	40 750	39 725
Summa	**522 794**	**2 191 878**

4 Medelantalet anställda	**240101 - 241231**	**230101 - 231231**
Medelantalet anställda	0,1	0,1

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5 Byggnader och mark	**241231**	**231231**
Ingående anskaffningsvärden	3 881 694	3 881 694
Inköp	341 451	0
Utgående anskaffningsvärden	**4 223 145**	**3 881 694**
Ingående avskrivningar	-2 016 151	-1 977 334
Årets avskrivningar	-40 524	-38 817
Utgående avskrivningar	**-2 056 675**	**-2 016 151**
Utgående redovisat värde	**2 166 470**	**1 865 543**

6 Inventarier, verktyg och installationer	**241231**	**231231**
Ingående anskaffningsvärden	60 551	60 551
Utgående anskaffningsvärden	**60 551**	**60 551**
Ingående avskrivningar	-57 171	-52 095
Årets avskrivningar	-3 380	-5 076
Utgående avskrivningar	**-60 551**	**-57 171**
Utgående redovisat värde	**0**	**3 380**

7 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	**Ränta**	**Bundet till**	**Årets amortering**	**Utgående skuld**
HB Stadshypotek	4,80%	2028-12-01	576	51 164
HB Stadshypotek	3,80%	3 månader	55 312	1 607 551
Summa			**55 888**	**1 658 715**

8 Långfristiga skulder	**241231**	**231231**
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 379 275	1 438 515

9 Ställda säkerheter	**241231**	**231231**
Företagsinteckningar	2 415 300	2 415 300
Summa ställda säkerheter	**2 415 300**	**2 415 300**

UNDERSKRIFTER

Norrköping 2025-05-27

Erik Ahlberg	**Madelene Orest**	**Per Andersson**
2025-05-27	2025-05-27	2025-05-27

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-27.

Joel Sundberg
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 240101- 241231.

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 20242-31 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 2025-05-27

Joel Sundberg

Joel Sundberg
Föreningsvald revisor