

Årsredovisning
för
Brf Långmyran i Umeå
769639-7889
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Långmyran i Umeå 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 fastigheter upplåta bostadslägenheter till utnyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Umeå Långmyran 14 i Umeå kommun.
Fastigheten består av 2 huskroppar med totalt 17 lägenheter.

Bosteder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	Privatbostadsrätter	695 kvm
1	Privathyresrätt	89 kvm
3	Lokaler/lager	129 kvm

Föreningen har en underhållsplan från bildandeåret 2021.

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan årsstämman 2024 haft följande sammansättning;

Ordinarie ledamöter	Valda t.o.m. årsstämman
Daniel Kapstad	2025
Joakim Jansson	2025
Clara Forslund	2025
August Flod	2025
Vesa Särkioja	2025
Styrelsesuppleanter	Valda t.o.m. årsstämman
Oskar Andersson	2025
Theo Ylipä	2025
Ordinarie revisorer	Valda t.o.m. årsstämman
Per Lundqvist	2025

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	883	749	748	376
Resultat efter finansiella poster	-341	-357	-383	29
Soliditet (%)	67,7	67,3	67,6	67,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 022	697	696	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 015	11 137	11 251	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 471	14 630	14 780	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	-141	-159	0
Räntekänslighet (%)	14,2	21,0	21,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	261	273	214	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,0	65,0	65,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust har eskalerat de senaste åren på grund av kraftig inflation på taxebundna kostnader och underhållskostnader samt att det allmänna ränteläget har renderat i ökade räntekostnader. Styrelsen har under mitten av räkenskapsåret höjt avgifterna med 40%. Styrelsens bedömning är att nuvarande intäktsnivå är tillräcklig för att långsiktigt förvalta föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 265 000	31 360	-385 337	-366 614	21 544 409
Avs fond för yttre underhåll		15 680	15 680		31 360
Disposition av föregående års resultat:			-366 614	366 614	0
Årets resultat				-356 669	-356 669
Belopp vid årets utgång	22 265 000	47 040	-736 271	-356 669	21 219 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-736 271
årets förlust	-356 669
	-1 092 940

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	15 680
	-1 108 620
	-1 092 940

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	878 890	745 201
Övriga rörelseintäkter		4 086	3 675
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		882 976	748 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-670 510	-455 336
Övriga externa kostnader	4	-121 753	-163 455
Personalkostnader		-7 884	-33 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-213 379	-237 966
Summa rörelsekostnader		-1 013 526	-890 269
Rörelseresultat		-130 550	-141 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 112	11 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 231	-236 357
Summa finansiella poster		-226 119	-225 221
Resultat efter finansiella poster		-356 669	-366 614
Resultat före skatt		-356 669	-366 614
Årets resultat		-356 669	-366 614

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 047 506	31 260 885
Summa materiella anläggningstillgångar		31 047 506	31 260 885
Summa anläggningstillgångar		31 047 506	31 260 885
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 210	138 245
Övriga fordringar		4	80 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 974	22 327
Summa kortfristiga fordringar		27 188	240 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		407 070	618 927
Summa kassa och bank		407 070	618 927
Summa omsättningstillgångar		434 258	859 734
SUMMA TILLGÅNGAR		31 481 764	32 120 619

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 265 000	22 265 000
Fond för yttre underhåll		15 680	31 360
Summa bundet eget kapital		22 280 680	22 296 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-736 271	-385 337
Årets resultat		-356 669	-366 614
Summa fritt eget kapital		-1 092 940	-751 951
Summa eget kapital		21 187 740	21 544 409
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 504 963	5 555 683
Summa långfristiga skulder		5 504 963	5 555 683
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 552 069	4 612 345
Leverantörsskulder		25 566	103 036
Skatteskulder		32 833	32 056
Övriga skulder		1 173	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 420	272 090
Summa kortfristiga skulder		4 789 061	5 020 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 481 764	32 120 619

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-130 550	-141 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	213 379	237 966
Erhållen ränta	4 112	11 136
Erlagd ränta	-230 231	-236 357
Betald inkomstskatt	-32 054	32 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-175 344	-96 592
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	137 035	-135 812
Förändring av kortfristiga fordringar	76 582	-67 767
Förändring av leverantörsskulder	-77 470	-11 495
Förändring av kortfristiga skulder	-80 500	170 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-119 697	-141 568
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-92 160	-103 808
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 160	-103 808
Årets kassaflöde	-211 857	-245 376
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	618 927	864 303
Likvida medel vid årets slut	407 070	618 927

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader

15-100 år

Nyckeltalsdefinitioner

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 balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Avgifter och hyror bostäder	757 033	632 352
Hyror Lokaler	64 210	54 000
Hyror Parkering	57 648	58 850
	878 891	745 202

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Snöröjning och sandning	30 251	35 868
El	23 408	35 934
Fjärrvärme	126 435	129 234
Vatten och avfall	88 142	84 523
TV	47 690	39 686
Renhållning	0	787
Reparation och underhåll	354 584	129 304
	670 510	455 336

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	23 869	24 574
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 560	32 056
Ersättning till revisor	31 719	25 625
Redovisningstjänster	43 650	16 875
Bankkostnader	600	1 250
Advokatkostnader	0	31 000
Föreningskostnader	0	8 404
Övriga externa kostnader	5 355	23 671
	121 753	163 455

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 850 981	31 850 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 850 981	31 850 981
Ingående avskrivningar	-590 096	-352 130
Årets avskrivningar	-213 379	-237 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-803 475	-590 096
Utgående redovisat värde	31 047 506	31 260 885

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	14 040 000	14 040 000
	14 040 000	14 040 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Kapstad
Ordförande

Joakim Jansson

Vesa Särkioja

Clara Forslund

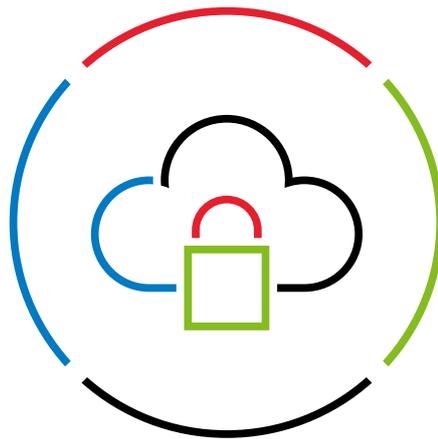
August Flod

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

