

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Älvshöjden i Skellefteå

769636-3824

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvshöjden i Skellefteå 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Älvshöjden i Skellefteå registrerades hos bolagsverket 2018-06-04 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och de aktuella stadgarna registrerades 2023-10-25.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå .

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan senaste årsstämman som hölls 2023-05-30. Ingen valberedning kunde utses och man beslöt att låta den nya styrelsen jobba fram kandidater till valberedningen till nästa möte.

Ordinarie styrelseledamöter

Sören Gustafsson

Robert Karlsson

Anita Johansson

Torgny Lundström

Marcus Nilsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

2024

2024

Styrelsesuppleanter

Susanne Jonsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB

Åsa Axell

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Fastighet: Sälen 2

Byggnadsår: 2022

Tomtareal: 2 009 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea (BOA): 1 613 kvm

Bruttoarea (BTA): 2 318 kvm

Lokalarea: 0 kvm.

Antal lägenheter: 29 st

Antal parkeringsplatser: 23 st, varav 1 HKP

Föreningens hus består av 29 st lägenheter i flerbostadshus med hiss. Samtliga 29 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet består av 1 st flerfamiljshus i fyra våningar plus sutterängplan med två ingångar i gemensamt trapphus där utrymme finns för rullstols- och barnvagnsförvaring.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme och värmecentraler och produktion av varmvatten samt teknikrum

med undercentraler och elrum är belägna i sutterängplan. Fläktrum är placerat på vindsplan. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Tvättmöjligheter utförs inom lägenhet. Förrådsbyggnader och sophantering finns i separat byggnad på gården. I anslutning till dessa finns även 23 st parkeringsplatser i markplan inklusive en handikappparkering. Samtliga platser är utrustade med uttag för motorvärmare, 6 av platserna är även utrustade med laddstolpe för elbil.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefon och bredband via Telia Triple Play. Tjänster utöver grundutbud svarar bostadsrättshavaren för.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad av Peab som är på 30 år.
Bostadsrättslägenheterna har adresserna Storgatan 111 och Östra Nygatan 108 C, 931 35 Skellefteå.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
29	Lägenheter	1 613 kvm
0	Lokaler	0 kvm

Förvaltning

För ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel ansvarar Nordvestor Förvaltning AB, Skellefteå.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Teknisk service	Nordvestor Förvaltning AB
Hisservice	Kone
Mätaravläsningar	Infometric
Återvinning	RagnSells
TV/BB/Telefoni	Telia Triple Play

Fiberanslutning från Skellefteå Kraft fibernät finns till varje lägenhet.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta är det första hela året för medlemmarna. På grund av fortsatt höga räntor och ökade driftskostnader så beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna och parkeringsplatserna med 20% från 1 januari 2024. Förhoppningen är att marknadsläget ska stabilisera sig under 2024 för att återgå till normalläge 2025 och därmed på sikt kunna ha mer rimliga ökningar av avgifterna.

Styrelsen anordnade i december en middag på Scandic för att fira ett år som förening, 15 medlemmar deltog i trevligheterna.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	48	3
Antalet tillkommande medlemmar	6	48
Antalet avgående medlemmar under året	-5	-3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49	48

Tre överlåtelse har skett under året och gåva av del av lägenhet till anhörig har gjorts i tre lägenheter.

Föreningens ekonomi

Från och med 1 januari 2023 började ändringar i bostadsrättslagen att gälla utifrån ett lagförslag som heter Tryggare Bostadsrätt. Detta innebär bland annat sju nya tvingande nyckeltal som är redovisade nedan, årsavgift per kvm, årsavgiftens andel i % av rörelseintäkterna, skuldsättning per kvm total yta och boarea, sparande per kvm, räntekänslighet och energikostnad per kvm.

På grund av att detta är föreningens första år så saknas de flesta nyckeltal för fjolåret, de som har kunnat beräknas syns nedan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 717	0
Resultat efter finansiella poster	-940	0
Eget kapital	51 650	52 590
Soliditet (%)	70,0	70,3
Årsavgift kr/ kvm BOA	952	0
Årsavgift i % av rörelseintäkter	90	0
Skuldsättning kr/kvm total area	13 438	13 500
Sparande kr/kvm total area	83	0
Räntekänslighet %	14	0
Energikostnad kr/kvm tot area	207	0
Avsättning UH-fond kr/kvm BOA	0	0
Användning UH-fond kr/kvm BOA	0	0
Avskrivningar kr/kvm tot area	666	0

I energikostnaden ingår kostnader för hushållsel och motorvärmare- och laddel som utfaktureras utifrån faktisk förbrukning. Total kostnad för dessa är 68,6 tkr och intäkten från medlemmarna uppgår till 62,7 tkr, avgiften per kWh kommer att ses över.

Upplysning vid förlust

Resultatet för det första året är en förlust vilket främst beror på de höga räntorna och ökade driftskostnaderna på grund av hög inflation. Styrelsen har ökat årsavgifterna med 20% i budget för 2024 (27% i budget för 2023) för att försöka landa mer rätt i avgifterna utifrån kostnaderna och har en tilltro att på sikt, med fallande räntekostnader och inte lika kraftigt ökande driftskostnader, komma i rätt fas för att kunna finansiera framtida åtaganden. Likviditeten har under 2023 varit bra men styrelsen är medvetna om att det bör finnas ett större överskott för framtida behov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 325 000	12 265 000	0	0	0	52 590 000
Disposition av föregående års resultat:				0	0	0
Årets resultat					-939 936	-939 936
Belopp vid årets utgång	40 325 000	12 265 000	0	0	-939 936	51 650 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-939 936
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	58 338
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-998 274
	-939 936

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 717 146	0
Övriga intäkter		34 653	0
		1 751 799	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-769 598	0
Övriga kostnader	4	-29 352	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 073 455	0
		-1 872 405	0
Rörelseresultat		-120 606	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 736	0
		-819 330	0
Resultat efter finansiella poster		-939 936	0
Resultat före skatt		-939 936	0
Årets resultat		-939 936	0

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 73 292 045 13 700 000

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 6 0 60 657 535

73 292 045 74 357 535

Summa anläggningstillgångar

73 292 045 74 357 535

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 4 041 5 337

Övriga fordringar 1 424 34 333

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 56 944 16 431

62 409 56 101

Kassa och bank

433 017 355 457

Summa omsättningstillgångar

495 426 411 558

SUMMA TILLGÅNGAR

73 787 471 74 769 093

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 325 000

40 325 000

Uppåtelseavgifter

12 265 000

12 265 000

52 590 000

52 590 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-939 936

0

-939 936

0

Summa eget kapital

51 650 064

52 590 000

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

14 380 760

14 444 416

Summa långfristiga skulder

14 380 760

14 444 416

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

7 294 656

7 331 084

Leverantörsskulder

84 618

80 911

Aktuella skatteskulder

68 800

70 835

Övriga skulder

2 487

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

306 086

251 847

Summa kortfristiga skulder

7 756 647

7 734 677

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 787 471

74 769 093

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-939 936	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 073 455	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

133 519	0
---------	---

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 296	-5 337
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 603	-30 196
Förändring av leverantörsskulder	3 707	80 911
Förändring av kortfristiga skulder	54 691	322 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 609	367 398

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 965	-19 991 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 965	-19 991 544

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	49 690 000
Upptagna lån	0	-32 474 891
Amortering av lån	-100 084	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 084	17 215 109

Årets kassaflöde

77 561	-2 409 037
--------	------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	355 457	2 764 493
Likvida medel vid årets slut	433 018	355 457

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker utifrån komponenternas bedömda livslängd, följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,7 %
-----------	-------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 414 728	0
Bredband och TV, Telia Triple Play	58 812	0
Elavgifter momspliktiga	62 736	0
Hysesintäkter garage & p-plats	132 236	0
Påminnelseavgifter	1 080	0
Andrahandstillägg	42 013	0
Överlåtelseavg o övriga intäkter	5 541	0
	1 717 146	0

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, inkl inköp för material	109 895	0
Snöröjning och halkbekämpning	142 984	0
Hiss, serviceavtal o underhåll	13 380	0
Renoveringar/kompletteringar	11 135	0
Planerade underhåll	0	0
Fastighetsel	39 441	0
Utdeb el, hushåll, MV o laddstolpar	68 575	0
Mättjänster	15 547	0
Fjärrvärme	134 799	0
Vatten o avlopp	90 298	0
Sophämtning, inkl återvinning	75 717	0
Fastighetsförsäkring	22 108	0
Bredband och TV, Telia Triple Play	44 047	0
Övrigt	1 672	0
	769 598	0

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	22 906	0
Övriga förvaltningskostnader	2 615	0
Bankavgifter	3 831	0
	29 352	0

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	13 700 000	13 700 000
Inköp	7 965	
Omklassificeringar	60 657 535	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 365 500	13 700 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 073 455	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 073 455	0
Utgående redovisat värde	73 292 045	13 700 000
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	
Taxeringsvärden mark	5 000 000	
	35 000 000	

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 657 535	40 665 991
Inköp	0	19 991 544
Omklassificeringar	-60 657 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	60 657 535
Utgående redovisat värde	0	60 657 535

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 090 968	14 154 080
	14 090 968	14 154 080

Not 8 Skulder som avser flera poster

Gällande finansiering

Långgivare, Danske Bank	Skuld	Ränta %	Förfallodag
32495	7 222 208 kr	3,99 %	2025-12-01
32487	7 222 208 kr	3,81 %	2024-12-02
Handelsbanken	7 231 000 kr	3,89 %	2026-12-01

Föreningens totala banklån om 21 675 416 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 380 760	14 444 416
	14 380 760	14 444 416
Kortfristiga skulder		
Lån som ska omsättas	7 185 916	7 222 208
Amorteringar	108 740	108 876
	7 294 656	7 331 084

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 775 500	21 775 500
	21 775 500	21 775 500

Styrelsen tackar för visat förtroende för det gångna året.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sören Gustafsson
Ordförande

Robert Karlsson

Anita Johansson

Torgny Lundström

Marcus Nilsson

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Verifikat

Avtalets namn: Brf Älvshöjden ÅR

ID: 240100746753

Status: Slutet

Skapat: 2024-01-30

Avtalets parter

NILS MARCUS NILSSON 197304258531

mackan.nilsson25@gmail.com

Signerat: 2024-01-30 11:39 bankid

SÖREN GUSTAFSSON 196008158591

soren.gustafsson@skanska.se

Signerat: 2024-01-30 12:22 bankid

Torgny Karl-Gustaf Lundström 196101038997

torgny.lundstrom@skelleftea.se

Signerat: 2024-02-01 22:19 bankid

Robert Olof Anders Karlsson 198503278577

ronnbaxarn@gmail.com

Signerat: 2024-01-30 11:51 bankid

Gerda Anita Elisabeth Johansson 196805178628

anita.uttra@icloud.com

Signerat: 2024-01-31 12:11 bankid

Åsa Katarina Cronvall Axell 197007181642

asa.axell@borevision.se

Signerat: 2024-02-06 10:19 bankid

Avtalsfiler

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
7696363824BostadsrättsföreningenlvshjdeniSkell eftefr2023010120231231.pdf	161,0 kB	f321 2f83 fedb 34cb 5815 17a4 101a 289d c670 620d 8b1d 10a5 942a 40a1 4167 6609

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-01-30	11:35	Avtalet 240100746753 skapat av JENNY BOSTRÖM på Nordvestor Förvaltning AB med organisationsnummer: 5566884291. IP: 194.103.145.49
2024-01-30	11:39	Avtalet signerat av NILS MARCUS NILSSON, 197304258531. IP: 193.180.154.215
2024-01-30	11:51	Avtalet signerat av Robert Olof Anders Karlsson, 198503278577. IP: 88.131.221.73
2024-01-30	12:22	Avtalet signerat av SÖREN GUSTAFSSON, 196008158591. IP: 81.235.175.9
2024-01-31	12:11	Avtalet signerat av Gerda Anita Elisabeth Johansson, 196805178628. IP: 217.213.145.15
2024-02-01	22:19	Avtalet signerat av Torgny Karl-Gustaf Lundström, 196101038997. IP: 95.193.178.155
2024-02-06	10:19	Avtalet signerat av Åsa Katarina Cronvall Axell, 197007181642. Avtalet slutet, alla parter har signerat. IP: 52.166.4.227



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har slutit avtalet ovan och innehåller relevant information för att verifiera avtalsparternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till avtalssigneringen. Till detta avtal finns separata datafiler bifogade, som innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.3