

**ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKELLEFTEHAMNS JÄRNVÄGSMÄN
ORG NR 794700-0308
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skelleftehamns Järnvägsmän får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 20230101—20231231.

STYRELSEN OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Anita Boström ordförande	Christoffer Andersson
Mattias Modig	Mattias Vesterlund
AnnJeanette Lindberg	
Christoffer Andersson	
Thomas Ögren	

I tur att avgå ur styrelsen är Thomas Ögren. På Ann-Jeanette Lindbergs plats måste också någon väljas. Ordförande och Mattias sitter under 2023.

Suppleanter väljs för varje år.

Ordinarie revisorer har sett ut som nedan.	Revisorssuppleant
Marita Bäckström	Sten-Erik Jonsson
Nicklas Boberg	

Valberedning

Styrelsen fungerar som valberedning då årsmötet ej kunnat hitta personer till en ny.

Vicevärd

Anita Boström

FÖRVALTNING

Bliss CDC HB, genom Gunhild Björne har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

ARVODEN

Arvoden har utbetalats med 88000 kr varav 11500 kr till styrelsen och 2400 kr till revisorer.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Durken nr 8 med adress Sjömansgatan 10 och 12 93231 Skelleftehamn. Byggnadsår 1953. Lägenheter och lokaler enligt nedan.

Lägenhetstyp	Antal	Total yta m2
2 rum och kök	9	
3 rum och kök	30	2806
Lokaler	8	211

34 p-platser med mv-uttag

Under året har 1 st medlemmar flyttat och 1 st ny flyttat in.

Underlag för fastighetsavgift är 9478000 kr enligt 2023 års deklaration. Byggnaderna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

EKONOMI

Ett lugnt år med låga underhållskostnader. Vi drabbades inte av några allvarigare skador det här året. Värdering och försäljningspris av våra lägenheter har återigen börjat stiga. Suget efter en bostad gynnar oss.

Våra driftskostnader har ökat vi mötte dessa med en hyreshöjning för att gardera oss. bundet elpris och fastighetslån hjälper också att hålla ställningarna.

Alla lägenheter har haft boende under hela året så föreningens ekonomi ligger stabilt.

Fastighetsskötsel med allmänt småunderhåll av fastigheterna har skötts av Veteranpoolen med ökade kostnader för föreningen. Äntligen verkar vi ha fått riktigt bra flyt med fastighetsskötseln.

Inga större investeringar gjorda 2023, om vi kollar vår "attgöra lista" har dock en hel del hänt.

2023 portlås installeras. KLART

2023 kollar ventilationen. KLART

2023 nya stadgar antagna och gäller fortsättningsvis. KLART

2023 fortsatt reparation av skyddsrum. KLART

2023 avgiftshöjning för att möta kommande kostnader.. KLART

2023 nya dörrar till källarinfart ordnade. KLART

Vi kan 2024 som vanligt räkna med höjda kostnader för el, värme, vatten och söphämtning.

Vintern 2023 blev längre och snörikare än tidigare år det blir ofta varierande snöröjningskostnader beroende på vilken vinter vi får. Vi har dock hittat en duktig snöröjare.

Vi hoppas på ett stort engagemang i föreningens verksamhet 2024

Hjälp till att fylla på "attgöra" listan.

Alla behövs och tillsammans kan föreningen utvecklas.

RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets överskott 209911,54 kr balanseras i ny räkning.

Balanserat resultat	1692463
Årets resultat	209911
Summa	1902374

RESULTATRÄKNING 2023		20230101 20231231	20220101 20221231
	NOT		
INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Avgifts o hyresintäkter	1	1781920	1783370
Övriga intäkter	2	409283	309812
Summa intäkter Fastighetsförvaltningen		2191203	2093182
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Avsättning underhåll	3	-200000	-200000
Driftskostnader	4	-1288445	-1308777
Debiterad prelskatt		-28434	-25299
Planenliga avskrivningar	5	-336886	-355203
Räntekostnader netto	7	-139084	-77125
Summa kostnader Fastighetsförvaltningen		-1992849	-1966404
RÖRELSERESULTAT			
Ränteintäkter	8	11558	808
Åter debprel skatt		*	
Länsförsäkringar vattenskada			
ARETS RESULTAT, överskott		209912	127586
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR		20231231	20221231
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	9	2514788	2243984
Förutbetalda kostnader uppl intäkter		82212	75382
Övriga fordringar,hyresfordringar		4184	15832
Avräkning skatter		1018	42883
Summa omsättningstillgångar		2602202	2378081
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	240179	300224
Standardförbättringar	11	1048335	1089674
Fastigheter	12	2215656	2274330
Summa anläggningstillgångar		3504171	3664215
SUMMA TILLGÅNGAR		6106372	6042296

SKULDER OCH EGET KAPITAL

SKULDER

		20231231	20221231
Kortfristiga skulder			
Förskottshyror		140495	145184
Skatteskuld	13	38801	30900
Övr kortfr skulder		0	4401
Uppl kostnader förutbet intäkter		143192	143786
Medlemmarnas repfond		252368	246658
Summa kortfristiga skulder		574856	570929
Långfristiga skulder			
Fastighetslån 5,27%		2258062	2316722
Radiatorlån 1,47%		270810	320810
Dörrlån 1,47 %		315000	375000
Summa långfristiga skulder		2843872	3012532
Reservationer			
Föreningens underhållsfond	14	713269	694371
Summa reserverade medel		713269	694371
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	15	72000	72000
Reservfond	16	0	0
Summa eget bundet kapital		72000	72000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	17	1692464	1564878
Årets Resultat	18	209911	127586
Summa fritt eget kapital		1902375	1692464
SUMMA EGET KAPITAL		1902375	1692464
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6106372	6042296

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar	4757000	4757000
-------------------------------	----------------	----------------

NOTFÖRKLARINGAR**Not 1 Avgifts o hyresintäkter**

Årsavgifter bostäder	1740120	1740120
Avsättning inre fond	-44100	-44100
Hyror lokaler	12400	18400
Hyror bilplatser	61200	61200
Andrahandsutrymning	14700	9700
Hyresbortfall bilplatser	-2400	-1950
Hyresbortfall lokaler	0	0
Summa avgifts o hyresintäkter	1781920	1783370

Not 2 Övriga intäkter

El	279120	200052
Städning	32760	23400
Påminnelseavg,medlemsavg	3803	6800
Övriga intäkter		0
Kabeltv	93600	79560
Summa övriga intäkter	* 409283	309812

Not 3 Avsättning underhåll

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får nyttjas för större reparations och underhållsarbeten.

Ingående behållning	694371	683336
Årets avsättning	200000	200000
Årets uttag	-181102	-188965
Utgående behållning	711269	694371

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	57598	53784
Styrelsearvode	11500	9500
Revisionsarvode	2400	2000
Redovisningstjänster	60000	60000
Vicevärdsarvode	88000	78000
Soc avg + löneskatt	0	11733
Övriga kostnader	* 7308	4800
Förbrukningsmaterial-,kontorsmat	8327	9718
Vattenavgifter	175137	156855
Förbrukningsinventarier	0	58530
Uppvärmning ,otning	466680	444387
Sophämtning	69631	69542
Snöröjning,grus	65000	104750
Fastighetskötsel + städ	63367	55819
El	126794	116883
Bankavgifter	5426	4422
Fest, fika, blommor	10081	4397
Kabeltv,bredband	71196	63657
Summa driftskostnader	1288445	1308777

Not 5 Planenliga avskrivningar

Avskrivningar fastigheter	58660	58660
Avskrivningar standardförbättringar	218181	59033
Avskrivningar inventarier	60045	60045
Avskrivningar anläggningstillgångar	0	177465
Summa avskrivningar	336886	355203

Fastigheterna avskrivs med belopp som motsvarar under året gjorda amorteringar, inventarier avskrivs på 5 år. UER-åtgärder enligt bidragsunderlagstiden 20 år. Om resultatet medger, så göres en extra avskrivning av fastigheternas ombyggnadskostnader.

Not 6 Extra avskrivningar

Inga extra avskrivningar gjorda under året.

Not 7 Räntekostnader	20230101	20220101
	20231231	221231
Räntor fastighetslån	139084	77125
Övr finansiella kostn		
Summa räntekostnader	139084	77125

Not 8 Ränteintäkter

SEBplac	10790	0
Skattekonto	768	41
SEBenkla	0	767
SEBanken	0	0
Penningmarknadsfonden	0	0
Ränta överskjutande skatt		
Ränta kundfordringar		
Summa ränteintäkter	11558	808

Not 9 Likvida medel

Kassa	24332	16124
Postgirokonto		
Sparbanken		
Obligation		
SEB	1866217	1614411
SEBanken	624239	613449
Summa likvida medel	2514788	2243984

Not 10 Inventarier

Inventarier avskrivs på 5 år samt 10 år

Anskaffningsvärde inventarier	2309089	2309089
Årets avskrivning	-60045	-60045
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-2008865	-1948820
Summa inventarier	240179	300224

5

Not 11 Standardförbättringar

Standardförbättring anläggningstillgång	1824492	1647650
Årets avskrivning	-159145	-177465
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-1410641	-1233176
	254706	237009
Standardförbättring ombyggnad	1856369	1856369
Årets avskrivning	-59033	-59033
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-1003704	-944671
Summa Standardförbättringar	793629	852665

Not 12 Fastigheter

Fastigheten avskrivs med belopp som motsvarar under året gjorda amorteringar

	20231231	20221231
Anskaffningsvärde byggnader	6457996	6457996
Årets avskrivningar	-58660	-58660
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-3618666	-3560006
Extra avskrivning (ack)	-565013	-565000
Summa fastigheter	2215657	2274330

Taxeringsvärde 2022

Hyreshus, bostäder	9478000	9478000
--------------------	---------	---------

Summa**Not 13 Skatteskuld**

Föreningens skatteskuld	-38801	-30900
Summa skatteskuld	-38801	-30900

Not 14 Föreningens underhållsfond

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till gemensamma underhållsfonden. Fonden får utnyttjas för större reparations och underhållsarbeten.

Not 15 Grundavgifter

Grundavgifter skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täckas av utifrån tillskjutet kapital.

Not 16 Reservfond

Tidigare års balanserade överskott som avsatts till reservfonden kan nyttjas att täcka förlust som överskrider balanserat resultat.

Not 17 Balanserat resultat

Tidigare års balanserade överskott eller underskott disponeras enligt årsstäm- mans beslut.

Not 18 Årets resultat

Årets resultat disponeras enligt årsstäm- mans beslut.

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gånga verksamhetsåret.

SKELLEFTEA

20230427

Arvid Zorn

Mathias Medig

Thomas Cajlén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats

20240427

MARITA BÄCKSTRÖM

Nicklas Boberg

Föreningens revisor

Föreningens revisor

Marita Bäckström

Nicklas Boberg

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKELLEFTEHAMNS JÄRNVÄGSMÄN

Organisationsnummer 794700-0308

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20230101-20231231. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS REVISORER

MARITA BÄCKSTRÖM

Marita Bäckström



Nicklas Boberg

Skelleftehamn 20240427