

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Höderskrapan

769635-3262

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höderskrapan 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

Föreningen bildades 2017 inför uppförandet av ett flerfamiljshus på fastigheten Höder 9. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-21 och Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2022-01-04.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Stämman valde förutom nedanstående ledamöter även Carolina Flodin som under hösten 2023 valde att lämna sitt uppdrag som ledamot samt ordförande Anders Lundström har under våren 2024 också valt att avgå. Styrelsen tog då in Jonas Edberg och Jonas Nygren som ordinarie ledamöter i deras ställen.

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Falkman
Maria Wikström
Kjell Dahnelius
Robert Lundqvist
Jonas Edberg
Jonas Nygren

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Magnus Orregård

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Lena Drugge
Roger Hansson

Samman kallande

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

Fastigheter

Fastighet: Höder 9

Byggnadsår: 2022

Tomtareral: 1 136 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 3 646 kvm

Lokalarea: 0 kvm.

Föreningens hus består av 41 lägenheter med hiss, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av 1 st flerfamiljshus med 8 våningar. Källarplan med teknikrum för elcentraler, vs, ventilation och kyla samt förråd. Till fastigheten hör också garageplan under marknivå med 24 bilplatser, varav 2 st med laddstolpe. Föreningen hyr även 4 st bilplatser i Arkaden.

Bostadsrättslägenheterna har adresserna Köpmangatan 14 A-C.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
6 st	2 rok	434,5 kvm
18 st	3 rok	1 402,3 kvm
15 st	4 rok	1 516,8 kvm
2 st	5 rok	292,4 kvm

Förvaltning

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

Avtal

Hisservice	Kone Care
Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Teknisk service	Nordvestor Förvaltning AB
Återvinning	Ragn-Sells AB

Fiberanslutning via Skellefteå Kraft fibernät finns till varje lägenhet.

Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning till framtida underhåll görs utifrån ekonomisk plan. Föreningen hade fram till och med juni 2023 en interimsstyrelse bestående av anställda hos entreprenören, samt en som är anställd hos framtida förvaltaren Nordvestor Förvaltning AB. Föreningsstyrelsen som utsågs av stämman i juni kommer så snart de har möjlighet att ta fram en underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd och en del återstår att åtgärda från entreprenören så har arbetet med det haft högre prioritet än en långsiktig underhållsplan men styrelsen förstår och inser den långsiktiga vikten i att ha en upprättad plan som följs och uppdateras.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman i juni lämnades föreningen över till av medlemmarna vald styrelse. Dessa har under hösten påbörjat arbetet med att få entreprenören att åtgärda det kvarvarande arbetet på fastigheten utifrån slutbesiktningsprotokoll och övriga inrapporterade fel från boende i fastigheten.

Föreningen har, som andra under året drabbats hårt av stigande räntor och på grund av inflation, kraftigt ökade driftskostnader. Styrelsen tog därför beslut vid budgetmöte i december om att öka årsavgifterna med 2,5% från 1 januari 2024 samt även sänka amorteringarna till 1% för att öka upp likviditeten kortsiktigt.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64	0
Antal tillkommande medlemmar under året	10	74
Antal avgående medlemmar under året	<u>-9</u>	<u>-10</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	65	64

6 lägenhetsöverlåtelser har gjorts under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

2022 var föreningens första år. Inflyttningen skedde i februari så samtliga intäkter och kostnader för 2022 avser 11 månader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	3 092	2 592
Resultat efter finansiella poster	-1 362	692
Eget kapital	114 894	116 256
Soliditet (%)	68,9	68,9
Årsavgift kr/kvm	740	617
Årsavgifternas % av intäkterna	87,3	86,8
Skuldsättning kr/kvm	12 922	13 070
Sparande kr/kvm	169	190
Räntekänslighet (%)	17,5	21,2
Energikostnad kr/kvm	180	188
Avskrivningar kr/kvm	543	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ungefärliga riktvärden för nyckeltalen:

Årsavgift kr/kvm: 600 kr/kvm låg och 1 000 kr/kvm hög

Skuldsättning kr/kvm: 5 000 kr/kvm låg och över 10 000 kr/kvm hög

Sparande kr/kvm: <120 kr/kvm är lågt och >300 kr/kvm är högt

Räntekänslighet %: <5% är lågt och >9 är högt

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200 kr/kvm

Samtliga nyckeltal per kvm är beräknade på boarea eftersom föreningen enbart består av bostadsrätter.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust. Den största orsaken till detta är ökade räntekostnader samt i övrigt ökade driftkostnader på grund av hög inflation. I samband med omförhandlingen av ett lån under våren tog styrelsen beslut om att öka årsavgifterna med 20% från och med 1 juli 2023 då de insåg att detta behövdes för att klara likviditeten med de ökade räntekostnaderna. För att fortsätta hänga med i den ekonomiska utvecklingen samt för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden, inkluderat underhåll och renoveringsbehov så beslutade styrelsen under hösten om en ökning av årsavgifterna med 2,5% från 1 januari 2024, i samband med detta tog även styrelsen beslutet att sänka amorteringarna till 0,8% under närmsta året för att öka likviditeten kortsiktigt. 1% amortering kommer att bli normal amorteringstakt inom 1-2 år.

Förhoppningen och framtidstron är att räntorna till 2025 kommer att dämpas något samt att ökningarna av driftkostnaderna inte kommer att bli lika kraftiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 132 785	36 433 215	0	-1 606	691 974	116 256 368
Disposition av föregående års resultat:			164 070	527 904	-691 974	0
Årets resultat					-1 362 272	-1 362 272
Belopp vid årets utgång	79 132 785	36 433 215	164 070	526 298	-1 362 272	114 894 096

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	526 297
årets förlust	-1 362 272
	-835 975
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	164 070
i ny räkning överföres	-1 000 045
	-835 975

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	3 092 134	2 592 245
		3 092 134	2 592 245
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 098 299	-1 050 568
Övriga kostnader	4	-142 634	-137 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 978 213	0
		-3 219 146	-1 187 780
Rörelseresultat		-127 012	1 404 465
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 230	31 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 309 490	-743 804
		-1 235 260	-712 491
Resultat efter finansiella poster		-1 362 272	691 974
Resultat före skatt		-1 362 272	691 974
Årets resultat		-1 362 272	691 974

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	161 613 821	0
Pågående nyanläggningar	6	0	163 592 034
		161 613 821	163 592 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		161 638 821	163 617 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	5 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 442	127 012
		66 492	132 146
<i>Kassa och bank</i>		4 939 742	4 864 868
Summa omsättningstillgångar		5 006 234	4 997 014
SUMMA TILLGÅNGAR		166 645 055	168 614 048

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 132 785	79 132 785
Uppåtelseavgifter		36 433 215	36 433 215
Fond för yttre underhåll	8	164 070	0
		115 730 070	115 566 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		526 297	-1 606
Årets resultat		-1 362 272	691 974
		-835 975	690 368
Summa eget kapital		114 894 095	116 256 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	31 120 000	31 440 000
Summa långfristiga skulder		31 120 000	31 440 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 992 371	16 212 536
Leverantörsskulder		198 483	311 340
Övriga skulder		4 050 270	4 050 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		389 836	343 534
Summa kortfristiga skulder		20 630 960	20 917 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 645 055	168 614 048

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 362 272	691 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 978 213	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	615 941	691 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 084	-5 134
Förändring av kortfristiga fordringar	60 570	-127 012
Förändring av leverantörsskulder	-112 857	311 340
Förändring av kortfristiga skulder	46 301	1 774 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615 039	2 645 698
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-161 105 856
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-25 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-161 130 856
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	0	115 566 000
Upptagna lån	0	40 012 626
Amortering av lån	-540 165	-360 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 165	155 218 536
Årets kassaflöde	74 874	-3 266 622
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 864 868	8 131 491
Likvida medel vid årets slut	4 939 742	4 864 869

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 ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,58%
-----------	-------

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker

och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas % av intäkterna

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning kr/kvm

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

Sparande 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 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 698 506	2 248 774
Hyresintäkter garage och p-platser	359 675	290 830
Övriga fakturerade intäkter (finns motsvarande kostnad)	33 953	52 641
	3 092 134	2 592 245

I föreningens årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten. Medlemmarna har eget abonnemang på hushållsel, tv och bredband samt fiber.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel inkl materialkostnad	134 973	147 024
Städ	41 940	47 450
Hiss, rep och service	25 148	21 258
Garagehyra, Arkaden	61 845	38 720
Reparationer	16 433	21 272
Fastighetsel	176 455	150 177
Bygg-el, vidarefakturerat	0	8 806
Fjärrvärme	323 747	315 375
Vatten	157 232	210 467
Sophämtning	115 413	52 445
Fastighetsförsäkring	41 263	34 512
Fastighetsstyrning 10 Mbit	3 849	3 062
	1 098 298	1 050 568

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	2 000	0
Ekonomisk förvaltning	123 881	129 903
Bankavgifter	7 203	7 309
Övriga förvaltningskostnader	9 550	0
	142 634	137 212

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	163 592 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 592 034	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 978 213	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 978 213	0
Utgående redovisat värde	161 613 821	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 592 034	2 486 178
Inköp	0	161 105 856
Omklassificeringar	-163 592 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	163 592 034
Utgående redovisat värde	0	163 592 034

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt ekonomisk plan, 45 kr per kvm boarea	164 070	0
	164 070	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 840 000	30 160 000
	29 840 000	30 160 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företaget har samtliga skulder i Nordea Hypotek företagslån med följande belopp och räntesatser:

Kreditnummer	Skuld	Ränta	Villkorsändringsdag
3975 82 76115	15 720 000 kr	2,26%	2025-03-19
3975 82 76123	15 720 000 kr	2,5%	2027-03-17
3975 83 28727	7 806 163 kr	4,1%	2024-03-28
3975 83 40522	7 866 208 kr	4,46%	2024-03-28

Den totala skulden på 47 112 371 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 120 000	31 440 000
	31 120 000	31 440 000

Kortfristiga skulder

Varav amorteringar under 2024	560 180	480 120
Omsättning lån under 2024	15 432 191	15 732 416
	15 992 371	16 212 536

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 012 626	48 012 626
	48 012 626	48 012 626

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Falkman
Ordförande

Kjell Dahnelius

Robert Lundkvist

Maria Wikström

Jonas Edberg

Jonas Nygren

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

Magnus Orregård