

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Loggen 1
769638-8045
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loggen 1 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning som omfattar vatten- och avloppsledningar samt parkeringsplatser.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 6 stycken protokollförda möten utöver det konstituerande mötet.

Ordinarie styrelseledamöter

Björn Norgren	Ordförande
Per Vallgren	
Kent Bäckström	
Leif Lindgren	
Lars Olsson	

Styrelsesuppleanter

Roland Zackrisson

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg

Valberedning

Martin Eklöf
Hans Forslund
Marie Näslund

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Loggen 8 i Örnsköldsviks kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Västernorrland. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Byggnation av 51 stycken lägenheter har slutförts under året, samtliga upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 12 stycken garageplatser med elbilsladdare och 8 stycken garageplatser med motorvärmarruttag. Utöver dessa finns 24 stycken parkeringsplatser med elbilsladdare samt 7 stycken med motorvärmarruttag.

Underhåll

Då fastigheten är nybyggd förväntas inga planerade underhåll under dom närmasta åren. Styrelsen har påbörjat arbete med att ta fram en underhållsplan.

Fördelning bostäder

Antal	Typ
25	2 rum och kök
14	3 rum och kök
12	4 rum och kök

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen har avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen förvärvade i mars 2021 markområdet Örnsköldsvik Loggen 8. Uppförande av byggnad med tillhörande gemensamhetsanläggning (parkering/garage, ledningar och grönytor) har slutförts under räkenskapsåret. Tillträde till lägenheterna skedde i slutet av mars.

Ordinarie föreningsstämma hölls i juni 2023 och en extra föreningsstämma hölls i november 2023 för beslut om antagande av nya stadgar.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 0.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 77.

Baserat på kontraktsdatum har 13 stycken överlåtelse av bostadsrätt skett under verksamhetsåret samt 13 upplåtelse av bostadsrätt (föregående år 38 stycken).

Föreningens ekonomi

Fastigheten är belagd med fastighetsskatt för år 2023 som uppgår till 157 600 kr. Föreningen är därefter avgiftsbefriad från fastighetsavgift under 15 år för nybyggda bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	2 020	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 975	-1 242	-3 110	-25
Soliditet (%)	78,4	-2,7	-2,8	-1,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	503	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 863	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 662	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	9	0	0	0
Räntekänslighet (%)	19,2	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,3	0,0	0,0	0,0

Byggnation av bostadsrätterna slutfördes under året, inflyttning skedde i slutet av mars.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att höja avgift för bostadsrätterna med 7% fr.o.m. 2024-01-01. Även avgift för garage och parkeringsplatser höjs från samma datum.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	-3 135 054	-1 242 108	-4 377 162
Upplåtelseavtal	135 895 000			135 895 000
Disposition av föregående års resultat:		-1 242 108	1 242 108	0
Årets resultat			-2 974 769	-2 974 769
Belopp vid årets utgång	135 895 000	-4 377 162	-2 974 769	128 543 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 377 162
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	177 200
årets förlust	-2 974 769
	-7 174 731
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 174 731
	-7 174 731

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	2 019 605	0
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-6 279	0
Fastighetsavgift/skatt		-157 600	-157 600
Driftskostnader	3	-822 216	0
Övriga kostnader	4	-311 459	-194 171
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 736 412	0
		-4 033 966	-351 771
Rörelseresultat		-2 014 361	-351 771
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-960 408	-890 337
		-960 408	-890 337
Resultat efter finansiella poster		-2 974 769	-1 242 108
Resultat före skatt		-2 974 769	-1 242 108
Årets resultat		-2 974 769	-1 242 108

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	162 192 774	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	156 978 700
		162 192 774	156 978 700
Summa anläggningstillgångar		162 192 774	156 978 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		59 117	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	104 103	454 510
		163 220	454 510
<i>Kassa och bank</i>		1 571 253	3 134 766
Summa omsättningstillgångar		1 734 473	3 589 276
SUMMA TILLGÅNGAR		163 927 247	160 567 976

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 895 000	0
		135 895 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 377 162	-3 135 054
Årets resultat		-2 974 769	-1 242 108
		-7 351 931	-4 377 162
Summa eget kapital		128 543 069	-4 377 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 9	25 000 000	0
Summa långfristiga skulder		25 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	9 241 250	94 384 345
Leverantörsskulder		123 119	5 767 300
Övriga skulder		315 200	64 614 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	704 609	178 696
Summa kortfristiga skulder		10 384 178	164 945 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 927 247	160 567 976

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11	-2 974 769	-1 242 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	2 736 412	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-238 357	-1 242 108
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-163 220	81 187
Förändring av leverantörsskulder		-5 641 006	-2 946 568
Förändring av kortfristiga skulder		838 573	81 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 204 010	-4 025 727
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 654 211	-48 136 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 654 211	-48 136 462
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		133 345 000	0
Upptagna lån		34 500 000	1 213 872
Amortering av lån		-62 165 947	0
Byggnadskreditiv		-94 384 345	50 660 302
Förskott förhandstecknade avtal		0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 294 708	51 924 174
Årets kassaflöde		-1 563 513	-238 015
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 134 766	3 372 781
Likvida medel vid årets slut		1 571 253	3 134 766

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 eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

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:

Materiella anläggningstillgångar

Komponenter i bostadsbyggnader enligt nedan fördelning	10-100 år
Stomme & grund	100
Stomkompletteringar/inneväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Inre ytskikt	15
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport	25
Styrning & övervakning	15
Balkonginglasning	30
Solcellsanläggning	20
Komponenter i garage	10-50
Markanläggning	20

Marken är inte föremål för avskrivning.

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, uträknas 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 för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Kassaflödesanalys

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

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 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 782 331	0
Hyror garage och parkeringsplatser	234 057	0
Fördelning kostnad samfällighet	3 217	0
	2 019 605	0

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband. Hushållsel debiteras utifrån IMD (individuell mätning).

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	20 078	0
El	126 152	0
Uppvärmning	140 505	0
Vatten och avlopp	193 076	0
Avfallshantering	22 829	0
Fastighetsförsäkringar	44 435	0
Ekonomisk förvaltning	135 815	0
TV/Bredband	71 177	0
Övriga driftkostnader	68 149	0
	822 216	0

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Reklam & marknadsföring	5 175	6 038
Mäklararvoden	123 975	93 750
Redovisning & revision	148 099	75 458
Försäkringar	9 807	16 575
IT	6 711	0
Övriga kostnader	17 692	2 350
	311 459	194 171

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	392 962	0
Omklassificering från Pågående nyanläggningar	164 536 224	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 929 186	0
Årets avskrivningar	-2 736 412	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 736 412	0
Utgående redovisat värde	162 192 774	0

Anskaffningsvärde har minskats med 491 815 kr i erhållet statligt bidrag.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 800 000	42 800 000
	42 800 000	42 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 978 700	109 138 513
Inköp	7 557 524	48 217 684
Omklassificering till Byggnader & mark	-164 536 224	0
Avgår bidrag för anskaffningsvärden	0	-377 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	156 978 700
Utgående redovisat värde	0	156 978 700

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt eldebitering medlemmar	54 165	0
Förutbetalda försäkringspremier	7 695	0
Förutbetald el	12 660	0
Förutbetald TV/Bredband	23 553	0
Förutbetalda larmtjänster	6 030	0
Upplupna intäkter vidarefakturerering	0	77 013
Upplupet bidrag Naturvårdsverket installation laddplatser	0	377 497
	104 103	454 510

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,84	2024-04-02	9 241 250	0
Stadshypotek	3,65	2025-12-30	25 000 000	0
			34 241 250	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 241 250	0

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som kortfristig skuld, avsikten är inte att slutbetala av lånet och föreningen har inte fått någon indikation på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	533 315	0
Uppvärmning	31 037	77 013
Vatten och avlopp	104 418	0
Ekonomisk förvaltning	30 010	23 636
Övriga upplupna kostnader	5 829	18 047
Anslutningsavgift fjärrvärme	0	60 000
	704 609	178 696

Not 11 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-956 279	0
	-956 279	0

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	2 736 412	0
	2 736 412	0

Örnsköldsvik den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Björn Norgren
Ordförande

Kent Bäckström

Leif Lindgren

Lars Olsson

Per Vallgren

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOGGEN 1 769638-8045 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Norgren

Björn Norgren

2024-05-22 19:05:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT ERIK BÄCKSTRÖM

Kent Bäckström

2024-05-22 19:05:41 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Åke Sixten Lindgren

Leif Lindgren

2024-05-22 19:06:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Ingvar Olsson

Lars Olsson

2024-05-22 19:05:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Edvin Vallgren

Per Vallgren

2024-05-22 19:04:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg

2024-05-24 04:54:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post