



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bodenhus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Boden.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-04-09.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grönsiskan 12	1945	Boden
Grönsiskan 14	1945	Boden

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Norrbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 053 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erja Riitta Illikainen	Ordförande
Helena Ek	Styrelseledamot
Margareta Bergenstråle	Styrelseledamot
Rickard Öhman	Styrelseledamot

Valberedning

Ingemar Lineruth
Tore Lejon

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet, alternativt tecknas firman av två i styrelsen Margareta Bergenstråle och Rickard Öhman.

Revisorer

Lars Ljungström Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1980** ● Omläggning av tak
Plåtbeklädnad av tak
- 1988** ● Elstambyte
Renovering av balkonger
Rörstambyte
- 2001** ● Dränering
- 2007** ● Stambyte
- 2011** ● Ny tvättmaskin och torktumlare
- 2013** ● Ny Värmeväxlare och expansionskärl
- 2014** ● Rengöring/sotning till- och frånluft - Endast lägenheterna
- 2015** ● Provtryckning av värmekulvert, montering av ventiler, byte rör där läckage hittats, där har även asbetsanering av rörisolering skett m.m - Pga läckage
- 2015-2016** ● OVK besiktning - Nästa besiktning 2018-10-29
- 2016** ● Byte spiskåpor, rengöring och injustering av ventilationen - Pga icke godkänd OVK besiktning
Motorvärmarmhuvudena utbytt, samt armatur i vid alla entréer
Radonmätning
- 2018** ● Ny tvättmaskin - Pga att den äldre tvättmaskinen gått sönder.
Jämnat av gårdsplanen utanför jvg 8 för att få mindre regnvatten mot husgrunden - tillfällig åtgärd innan vi dränerar
Bytt till ett större expansionskärl i till värmesystemet - dålig värme i en lgh
- 2019** ● Uppgrävning/Byte av kulvert för värme, varmvatten och vvc mellan husen pga läckage. Hösten 2019
Energideklaration utförd september 2019
Rengöring av fläktar, ventilationskanaler, injustering av ventilation och filterbyte i alla lägenheter gjort november 2019 pga ej godkänd OVK.

- 2019-2020** ● OVK besiktning - OVK besiktning under hösten 2019+ombesiktning 2020
- 2020** ● Wc och tvättställ monterat i källaren på smedjegatan 19A-B - då det ej funnits toalett där.
- 2021** ● Rengöring av fläktar, ventilationskanaler och injustering av ventilation och filterbyte i alla lägenheter gjort hösten 2021
OVK besiktning är godkänd, nästa oVK besiktning utförs senast 2024.10.29
- 2022** ● Nya vindsydd vid grillplatsen vår/sommar 2022

Planerade underhåll

- 2024** ● Inför OVK besiktning kommer i september rengöring av brandspjäll, bottenplattor, ventilationskanaler, imkanal och byte av filtren utföras samt injustering av luftflöden. Utdelning av nya filter sker även under våren. OVK besiktning kommer att ske oktober 2024.
- 2025 - 2030** ● Åtgärdsplan uppgrävning och planing av gård, dränering, nya brunnar, dragning av ny el till motorvärmastolparna m.m

Avtal med leverantörer

Snöplogning & sandning m.m	BDX Företagen AB
El & värme	Bodens Energi
Vattenskador & renovering	Fyrkantens byggtjänst
Service & reparationer av åkgräsklippare	Racingkompaniet i Boden AB
Kabel-tv & Bredband	Tele 2 Sverige AB
Kreditupplysningar	UC AB
kontorsmaterial & städ material	Uterus försäljnings AB (Kontex)
Ventilations material	Ventilationsfirma IM AB
Sophämtning	Stena Recycling AB
Kontorsmaterial	Megashop AB
Reparation av tvättmaskiner	Norrbottens kyl & maskinteknik
Fastighetsförsäkring & bostadsrättstillägg.	Länsförsäkringar Norrbotten
Extern revisor	Bokföringsgruppen Sundsvall HB
Rörfirma	Bröderna Sundqvist rör AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trafikverket har under året bytt ut en del av fönstren och balkongs dörrarna på Smedjegatan 19 A och 19 B till mer ljudisolerande fönster och balkongs dörrar då dessa efter deras bullermätning vart godkända för utbyte och kostnaden stod trafikverket för.

2 filter per lägenhet har delats ut under höst och vår till samtliga lägenheter.

Gamla fläkten i torkrummet är urkopplad då denna inte rekommenderas att ha i bruk på grund av ålder och hög energiförbrukning.

Vi har under året haft en vattenskada där kostnaden för föreningens del blev 56690 kr, detta togs inte ut på försäkringen eftersom självrisken är dyrare än kostnaden för att åtgärda detta.

Under året har båda tvättmaskinerna lagats.

Vi har under sommarmånaderna haft en anställd som utfört gräsklippning, trimning m.m 1 gång per vecka.

Vi har en anställd för städning av trapphusen varannan vecka.

Vi har haft 3 lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning under året.

Vi har efter lång tids övervägande tagit beslut om att byta ekonomisk förvaltare och detta kommer att ske fr o m 2025.01.01, vår nya förvaltare blir FÖRVALTNINGS AB CASTOR i Sundsvall.

På grund av vatten som tidigare sugits upp i källaren på Norra järnväggsgatan, har vi långsiktiga planer på dränering, uppgrävning av gård, planing av gården, nya brunnar och dragning av ny el till motorvärmarstolparna m.m.

Läckaget vi hade är endast åtgärdat tillfälligt och det har fungerat bra, därav har vi fortsatt skjutit upp på denna åtgärd, vi avvaktar och ser hur det fungerar innan vi tar till större åtgärder, eftersom detta är ett väldigt stort och kostsamt projekt som innebär en stor utgift för föreningen.

Föreningens driftskostnader så som uppvärmning, el, kabel-tv, ränta, snöröjning m.m, i stort sett så har alla kostnader ökat och ökar därav har styrelsen tagit beslut om att höja årsavgiften, avgift för kabel-tv och avgiften för hushållsel,

mer om detta under väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

Förändringar i avtal

Bundet elavtal på 6 månader är tecknat med start 2024.10.01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 123 687	1 086 508	1 068 026
Resultat efter fin. poster	27 387	115 437	88 630
Soliditet (%)	18	17	15
Yttre fond	64 617	62 332	43 832
Taxeringsvärde	6 847 000	6 110 000	6 110 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	893	893
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 216	3 283	3 339
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 216	3 283	3 339
Sparande per kvm totalyta, kr	118	221	190
Elkostnad per kvm totalyta, kr	122	125	99
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	168	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	83	62	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	401	355	302
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,62	2,61
Räntekänslighet (%)	3,19	4,94	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 98 560 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	19 750			19 750
Fond, yttre underhåll	62 332	-16 215	18 500	64 617
Balanserat resultat	558 593	131 652	-18 500	671 746
Årets resultat	115 437	-115 437	27 387	27 387
Eget kapital	756 113	0	27 387	783 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	671 746
Årets resultat	27 387
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-18 500
Totalt	680 633

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	680 633

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 123 687	1 086 508
Summa rörelseintäkter		1 123 687	1 086 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-754 078	-641 084
Övriga externa kostnader	8	-79 809	-57 006
Personalkostnader	9	-94 626	-89 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 912	-100 642
Summa rörelsekostnader		-1 025 425	-888 344
RÖRELSERESULTAT		98 262	198 164
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 730	9 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-90 605	-91 763
Summa finansiella poster		-70 875	-82 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 387	115 437
ÅRETS RESULTAT		27 387	115 437

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	3 391 923	3 488 835
Maskiner och inventarier	12	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar		3 391 924	3 488 836
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 391 924	3 488 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 351	4 807
Övriga fordringar	13	901 659	837 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16 186	9 597
Summa kortfristiga fordringar		935 196	851 507
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 400	10 000
Summa kassa och bank		5 400	10 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 596	861 507
SUMMA TILLGÅNGAR		4 332 520	4 350 342

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 750	19 750
Fond för yttre underhåll		64 617	62 332
Summa bundet eget kapital		84 367	82 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		671 746	558 593
Årets resultat		27 387	115 437
Summa fritt eget kapital		699 133	674 031
SUMMA EGET KAPITAL		783 500	756 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 203 063	3 386 031
Summa långfristiga skulder		3 203 063	3 386 031
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		182 968	70 816
Leverantörsskulder		5 597	4 173
Skatteskulder		-16 488	-12 789
Övriga kortfristiga skulder		12 043	1 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	161 837	144 326
Summa kortfristiga skulder		345 957	208 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 332 520	4 350 342

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 262	198 164
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	96 912	100 642
	195 174	298 805
Erhållen ränta	12 291	2 800
Erlagd ränta	-90 256	-91 916
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 209	209 689
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 155	6 179
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 258	-19 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 312	196 612
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-70 816	-86 991
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70 816	-86 991
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 496	109 621
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	835 207	725 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	897 702	835 207

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bodenhuss nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	940 512	940 509
Hysesintäkter p-plats	54 870	40 460
Intäkter kabel-TV	22 320	20 480
El	98 560	80 960
Parkering	1 050	1 680
Pantsättningsavgift	1 623	2 415
Överlåtelseavgift	4 752	0
Summa	1 123 687	1 086 504

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Gårdkostnader	9 074	3 117
Gemensamma utrymmen	0	587
Snöröjning/sandning	49 793	65 588
Fordon	521	5 021
Förbrukningsmaterial	3 445	2 042
Summa	62 833	76 355

NOT 4, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	56 690	0
Tvättstuga	19 673	0
Dörrar och lås/porttele	0	11 244
VVS	17 047	10 089
Värmeanläggning/undercentral	0	5 269
Ventilation	5 200	9 750
Elinstallationer	2 868	0
Balkonger/altaner	0	2 887
Summa	101 478	39 239

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 215
Summa	0	16 215

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	128 318	131 367
Uppvärmning	207 253	177 021
Vatten	86 948	65 626
Sophämtning/renhållning	36 334	31 751
Grovsopor	14 115	6 506
Summa	472 968	412 271

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	31 169	28 334
Kabel-TV	32 158	16 629
Bredband	33 600	31 500
Fastighetsskatt	19 872	20 541
Summa	116 799	97 004

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	124	0
Tele- och datakommunikation	1 800	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 600	0
Styrelseomkostnader	1 666	0
Fritids och trivselkostnader	6 719	0
Föreningskostnader	1 451	450
Förvaltningsarvode enl avtal	34 382	39 179
Överlåtelsekostnad	5 850	0
Pantsättningskostnad	4 157	0
Administration	13 481	12 797
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
Summa	79 809	57 006

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	34 000	34 000
Lön - fastighetsskötare	38 004	35 805
Arbetsgivaravgifter	22 622	19 808
Summa	94 626	89 613

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	90 605	91 763
Summa	90 605	91 763

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 082 990	6 082 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 082 990	6 082 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 594 155	-2 497 242
Årets avskrivning	-96 912	-96 913
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 691 067	-2 594 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 391 923	3 488 835
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 400 000	4 794 000
Taxeringsvärde mark	1 447 000	1 316 000
Summa	6 847 000	6 110 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 516	266 516
Utgående anskaffningsvärde	266 516	266 516
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-266 515	-262 786
Avskrivningar	0	-3 729
Utgående avskrivning	-266 515	-266 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1	1

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	9 357	11 896
Transaktionskonto	93 172	203 642
Borgo räntekonto	799 130	621 564
Summa	901 659	837 103

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	1 460	3 360
Upplupna intäkter	1 050	0
Upplupna ränteintäkter	13 676	6 237
Summa	16 186	9 597

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,71 %	3 138 227	3 173 391
Handelsbanken	2024-12-30	1,73 %	147 804	183 456
Handelsbanken	2025-10-30	1,67 %	100 000	100 000
Summa			3 386 031	3 456 847
Varav kortfristig del			182 968	70 816

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 062 407 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Uppl kostn el	6 252	0
Uppl kostnad Värme	7 890	0
Uppl kostn räntor	7 919	0
Uppl kostnad arvoden	34 000	34 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 000	12 000
Förutbet hyror/avgifter	93 776	90 756
Summa	161 837	136 756

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-08-31

5 590 000

2023-08-31

5 590 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har anlitat Ocab för rengöring av ventilationen och IM ventilation för injustering av luftflöden och OVK besiktning i samtliga lägenheter, detta utförs i september och oktober 2024 på grund av att det tidigare år inte fungerat med rengöring av fläktarna vilket normalt utförs av lägenhetsinnehavaren, men som tidigare år resulterat i ej godkänd OVK besiktning vilket är en obligatorisk besiktning som måste bli godkänd. Kostnaden för detta blir dubbelt dyrare än för 3 år sedan ca 110 000 kr. På grund av vatten som tidigare sugits upp i källaren på Norra järnvägsgratan har vi framtida planer på dränering och samtidig uppgrävning av gård, planing av gård, nya brunnar och dragning av ny el till motorvärmastolparna m.m. Läckaget vi hade är tillfälligt åtgärdat och det fungerar ännu, därav har vi fortsatt skjutit upp med denna åtgärd, vi avvaktar och ser hur det fungerar innan vi tar till större åtgärd eftersom detta är ett väldigt stort och kostsamt projekt som innebär en stor utgift för föreningen. Kostnaderna har ökat och ökar vad gäller el, värme, ränta, kabel-tv i stort sett alla löpande kostnader. Vi behöver ha i beräkning för kommande planerat markarbete, planerat underhåll av ventilationen som blir dyrare än beräknat, samt för att stärka föreningens ekonomi mot oförutsedda utgifter då fastigheterna har en hel del år på nacken. Vi är i behov av att höja årsavgiften, avgift för hushållsel och kabel-tv. Styrelsen har därav tagit beslut om höjning av följande avgifter enligt nedan från 2025.01.01 : Årsavgiften höjs med 10% för samtliga bostadsrättsinnehavare. Hushållselen höjs med 50 kr/mån per lägenhet. Kabel-tv höjs med 9 kr/mån per lägenhet. Föreningen har under kommande år och längre fram i tid höga utgifter som kommer att komma enligt ovanstående åtgärdsplan därav har vi inte upprättat någon långtidsplan för underhåll. Vi underhåller och åtgärdar husen allt eftersom.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Boden

Erja Riitta Illikainen
Ordförande

Helena Ek
Styrelseledamot

Margareta Bergenstråle
Styrelseledamot

Rickard Öhman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Ljungström
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.01.2025 14:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.01.2025 10:14

DOCUMENT ID:

SkDFvKlZDkx

ENVELOPE ID:

SyZYDKIfD1e-SkDFvKlZDkx

DOCUMENT NAME:

Brf Bodenhus nr 1, 798500-0954 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA EK JHelena.ek@hotmail.com	Signed Authenticated	13.01.2025 10:24 13.01.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.167.174
2. Erja Riitta Illikainen erjailikainen@hotmail.com	Signed Authenticated	13.01.2025 10:25 13.01.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.192.10
3. RICKARD ÖHMAN rickard.ohman@gmail.com	Signed Authenticated	13.01.2025 10:29 13.01.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.177.3
4. MARGARETA BERGENSTRÅLE maggan2014@outlook.com	Signed Authenticated	13.01.2025 17:43 13.01.2025 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.12.84
5. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	14.01.2025 14:32 14.01.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 154.127.1.225

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Bodenhus nr1,
org.nr 798500-0954

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Bodenhus nr 1 för räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Bodenhus nr 1:s
finansiella ställning per 2024-08-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2023-09-01 till 2024-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Storlien 2025-01

Lars Ljungström



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.01.2025 14:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.01.2025 10:14

DOCUMENT ID:

BJNtPtUzv1I

ENVELOPE ID:

ryMKwYLMvye-BJNtPtUzv1I

DOCUMENT NAME:

Bodenhuss 2024 rev.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM	 Signed	14.01.2025 14:33	eID	Swedish BankID
lars.ljungstrom@telia.com	Authenticated	14.01.2025 14:32	Low	IP: 154.127.1.225

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed