



ÅRSREDOVISNING 2023-09-01 - 2024-08-31

Brf Skepparen Mjölkudden

797000-1546

Handwritten signature

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Skepparen Mjölkkudden, 797000-1546 upprättar årsredovisning för 2023-09-01 - 2024-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skepparen 3. På fastigheten har under 1963 uppförts fem byggnader med adress Mjölkkudsvägen 25-65 och innehåller 138 bostadsrätter och 9 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	22	
2 rum och kök	38	
3 rum och kök	64	
4 rum och kök	14	
Bostäder	138	9 341
Lokaler	9	386
Garageplatser	25	400
Bilplatser	78	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat arbete med nya balkonger, inväntar beslut från hyresnämnden.
- Färdigställande av relining
- Målning av källargolv

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under året. Då konstaterades att källare behöver målas (genomfört), sophus behöver målas, spricka i puts höghus åtgärdas, socklar låghus behöver målas efter balkongåtgärd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Nya balkonger
- El-bilsladdare
- Målning soprum

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

u
PA EG

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2024-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och planerar att höja årsavgifterna med 3% from 2025-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 620 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Lars Näsman	ordförande
Eivor Gustavsson	vice ordförande
Kristina Alatalo	sekreterare
Gustav Edlund	ledamot
Patric Aasa	ledamot

Suppleanter
Kalle Wenngren
Joel Winblad von Walter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eivor Gustavsson och Patric Aasa samt bland suppleanterna Kalle Wenngren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Näsman, Eivor Gustavsson, Kristina Alatalo, Gustav Edlund och Patric Aasa, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Taavo med Joel Hedén som suppleant, valda av föreningen, samt KPMG som auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Löf (sammankallande) samt Louise Rönnbäck.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-20. Vid stämman deltog 30 medlemmar. Stämman tog enhälligt andra beslutet om ändring i stadgar gällande balkongavgift samt första beslutet om ändring i stadgar med anledning av lagändringar i bostadsrättslagen.

PHL EG

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Lunet
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	6 478	6 279	5 941	5 841	5 876
Resultat efter fin.poster i tkr	632	918	1 284	241	-207
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	620	495	476	468	464
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	469	461	397	473	513
Energikostnad, kr/m2 totalyta	206	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 722	1 830	1 866	1 897	1 934
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 867	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,5	1,1	-	-
Räntekänslighet i %	3,6	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	967	1 724	1 735	-	-
Soliditet i %	0,1	-3	-9	38	37
Sparande, kr/m2 totalyta	135	144	180	-	-

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 440 108 kr. Under året har föreningen amorterat 357 428 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

FA L E g

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 174 (173) medlemmar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	673 510	123 210	16 765 103	-19 100 151	917 632
Extra uttag yttre fond vid övergång till K3			-6 700 000	6 700 000	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2024-02-20				917 631	-917 632
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-275 048	275 048	
Årets resultat					632 486
Vid årets slut	673 510	123 210	9 790 055	-11 207 472	632 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-11 207 472
Årets resultat	632 486
Totalt att disponera	-10 574 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-10 574 986**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

PA 89 L

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 477 651	6 278 782
Övriga rörelseintäkter	3	45 992	28 702
		<u>6 523 643</u>	<u>6 307 484</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 752 874	-4 481 908
Underhåll	5	-275 047	-107 354
Övriga externa kostnader	6	-69 297	-79 506
Personalkostnader	7	-73 908	-102 915
Avskrivningar	8	-455 992	-377 469
		<u>-5 627 118</u>	<u>-5 149 152</u>
Rörelseresultat		<u>896 525</u>	<u>1 158 332</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	150 421	28 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-414 460	-269 180
		<u>-264 039</u>	<u>-240 700</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>632 486</u>	<u>917 632</u>
Resultat före skatt		<u>632 486</u>	<u>917 632</u>
Årets resultat	11	<u>632 486</u>	<u>917 632</u>

PAEG

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	14 149 783	10 386 373
Inventarier	13	21 372	52 734
Pågående nyanläggningar och förskott	14	342 313	3 965 799
		<u>14 513 468</u>	<u>14 404 906</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	15	-	155 000
		<u>-</u>	<u>155 000</u>
Summa anläggningstillgångar		14 513 468	14 559 906
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 393	4 903
Avräkning HSB Norr ek för		1 504 265	1 953 215
Övriga fordringar	16	21 055	25 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	381 263	217 918
		<u>1 908 976</u>	<u>2 201 267</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 221 554	2 924 462
Summa omsättningstillgångar		4 130 530	5 125 729
SUMMA TILLGÅNGAR		18 643 998	19 685 635

phcg R

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		123 210	123 210
Inbetalda insatser		673 510	673 510
Yttre underhållsfond	19	9 790 055	16 765 103
		<u>10 586 775</u>	<u>17 561 823</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 207 472	-19 100 151
Årets resultat		632 486	917 632
		<u>-10 574 986</u>	<u>-18 182 519</u>
Summa eget kapital		11 789	-620 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	6 760 262	17 440 108
		<u>6 760 262</u>	<u>17 440 108</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	10 679 846	357 428
Leverantörsskulder		276 673	1 609 725
Aktuell skatteskuld		23 431	17 773
Fond för inre underhåll	22	129 979	130 522
Övriga skulder	23	24 416	18 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	737 602	732 305
		<u>11 871 947</u>	<u>2 866 223</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 643 998	19 685 635

FAEG L

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	896 525	1 158 332
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	455 993	377 469
	<u>1 352 518</u>	<u>1 535 801</u>
Erhållen ränta	99 893	28 480
Erlagd ränta	-414 979	-259 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 037 432	1 304 463
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-108 173	108 057
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 314 136	1 507 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-384 877	2 919 974
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-564 554	-3 965 799
Förvärv av finansiella tillgångar		-155 000
Avyttring av finansiella tillgångar	155 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-409 554	-4 120 799
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-357 428	-357 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 428	-357 428
Årets kassaflöde	-1 151 859	-1 558 253
Likvida medel vid årets början	4 877 678	6 435 931
Likvida medel vid årets slut	3 725 819	4 877 678
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 221 554	2 924 462
Avräkning HSB Norr ek för	1 504 265	1 953 216
	<u>3 725 819</u>	<u>4 877 678</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

POEg dr

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 144 743kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Handwritten signature and initials

Ändring i indelning av poster

Efter föregående bokslut har poster i resultaträkningen klassificerats om. Vissa intäkter har i årets årsredovisning klassificerats under nettoomsättning medan intäkterna i förra årets årsredovisning klassificerats som övriga rörelseintäkter. Vidare har diverse konton som klassificerades som övriga kostnader i förra årets årsredovisning nu klassificerats som driftskostnader i årets årsredovisning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Avgifter*	4 796 364	4 625 472
Hysesintäkter	653 686	572 923
Intäkter el	282 448	338 928
Intäkter uppvärmning	715 260	718 532
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 025	19 482
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 108	3 445
	<u>6 477 891</u>	<u>6 278 782</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-240	-
	<u>6 477 651</u>	<u>6 278 782</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten, tv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023/2024	2022/2023
Andrahandsuthyrningar mm	45 992	28 702
	<u>45 992</u>	<u>28 702</u>

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	1 105 703	1 162 397
Reparationer	231 739	251 947
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	508 394	475 058
Uppvärmning	1 166 019	992 785
Vatten	413 819	357 870
Renhållning	203 686	218 661
Förvaltningskostnader	513 067	450 080
Försäkring	160 406	137 582
Fastighetsskatt/avgift	245 400	239 742
Kommunikation och media		
Datakommunikation	24 000	23 721
Kabel-TV	180 641	171 393
Övriga driftskostnader	-	672
	<u>4 752 874</u>	<u>4 481 908</u>

PAFG

Not 5 Periodisk underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	235 672	-
Utfört underhåll installationer	39 375	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	107 354
	<u>275 047</u>	<u>107 354</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Förbruknings mtrl	12 460	21 721
Telefon, kontors mtrl, trycksaker mm	7 036	43 639
Kundförluster	587	300
Bankkostnader, juridiska kostnader	48 124	3 842
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	5 400
Förenings - och medlemsaktivitet	290	4 604
	<u>69 297</u>	<u>79 506</u>

Not 7 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 350	71 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	200	2 000
Övriga personalkostnader	6 000	6 810
Sociala kostnader	12 358	22 905
	<u>73 908</u>	<u>102 915</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	417 460	338 935
Inventarier	31 362	31 364
Markanläggningar	7 170	7 170
	<u>455 992</u>	<u>377 469</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter transaktionskonto	147 620	26 509
Övriga ränteintäkter	2 801	1 971
	<u>150 421</u>	<u>28 480</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	414 460	268 970
Övriga finansiella kostnader	-	210
	<u>414 460</u>	<u>269 180</u>

Handwritten signature and initials:
PAEG L

Not 11 Årets resultat

	2023/2024	2022/2023
Årets resultat	632 486	917 632
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	275 048	107 354
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	907 534	1 024 986

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggning</i>		
-Vid årets början	20 698 698	20 698 698
-Omklassificering relining	3 623 486	-
-Årets anskaffning relining	564 555	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	24 886 739	20 698 698
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 362 326	-11 016 221
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-424 630	-346 105
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 786 956	-11 362 326
Bokfört värde byggnader	13 099 783	9 336 372
Bokfört värde mark	1 050 000	1 050 001
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 149 783	10 386 373
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1963):	80 072 000	80 072 000
Taxeringsvärde mark:	35 974 000	35 974 000

Not 13 Inventarier

	2024-08-31	2023-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	774 057	786 361
-Avyttringar och utrangeringar	-	-12 304
	774 057	774 057
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-721 323	-702 263
-Avyttringar och utrangeringar	-	12 304
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 362	-31 364
	-752 685	-721 323
Redovisat värde vid årets slut	21 372	52 734

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	3 965 799	-
Investering relining	-	3 623 486
Investering balkongprojekt	-	342 313
Omklassificering relining	-3 623 486	-
Redovisat värde vid årets slut	342 313	3 965 799

be
PREG d

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
-Avgående tillgångar	-155 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	155 000

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	21 055	25 231
	21 055	25 231

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Ränteintäkter	50 528	-
Förutbetalda kostnader	325 335	210 476
Momsfordran	5 400	7 442
	381 263	217 918

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Konto SBAB	2 221 554	2 924 462
	2 221 554	2 924 462

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Fondbehållning vid årets början	16 765 103	16 872 457
Extra uttag ur fond vid övergång K3	-6 700 000	-
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-275 048	-107 354
Fondbehållning vid årets slut	9 790 055	16 765 103

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	2024-10-30	1,01%	3 652 815	3 691 571
Stadshypotek	2025-04-30	4,19%	6 950 099	7 191 839
Stadshypotek	2026-09-30	1,01%	3 390 212	3 428 628
Stadshypotek	2027-01-30	1,32%	3 446 982	3 485 498
Totala skulder på bokslutsdagen			17 440 108	17 797 536
Nästa års amortering			-357 428	-357 428
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 429 712	-1 429 712
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			15 652 968	16 010 396
Totala skulder på bokslutsdagen			17 440 108	17 797 536
Avgår kortfristig del			-10 679 846	-357 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 760 262	17 440 108

PAEG R

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	357 428	357 428
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 322 418	-
	10 679 846	357 428

Not 22 Fond för inre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	130 522	134 693
Uttag under året	-543	-4 171
Vid årets slut	129 979	130 522

Not 23 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Momsskuld	12 836	7 190
Övriga kortfristiga skulder	11 580	11 280
	24 416	18 470

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Arvoden	70 000	80 500
Sociala avgifter	21 994	24 665
Räntor	20 625	21 143
Förutbetalda avgifter/hyror	537 247	516 126
KPMG	15 000	15 000
El	40 199	44 385
Fjärrvärme	32 065	30 486
Övrigt	472	-
	737 602	732 305

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-08-31	2023-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	22 636 000	22 636 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 636 000	22 636 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

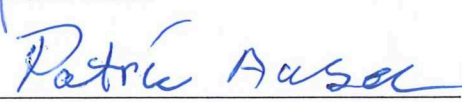
PAEG R

Underskrifter

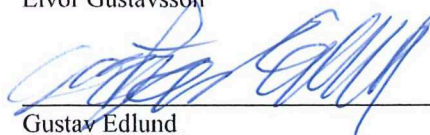
Luleå 2025-⁰¹⁻²⁴.....


Lars Näsman


Kristina Alatalo


Patric Aasa


Eivor Gustavsson


Gustav Edlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 -⁰²⁻⁰⁷.....


Lars Taavo 30/1-25

Lars Taavo
Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG

PAEG R

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.