

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Råkan

777100-0101

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8-9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råkan, 777100-0101, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt, med en fastighet där det finns bostadslägenheter, lokal för uthyrning och garage, men har ingen del i någon samfällighet. I bostadsrättsföreningen finns en aktuell underhållsplan upprättad med de åtgärder som är kända av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Bengt-Olof Eriksson	Ordförande
Kristina Karlsson	Vice ordförande
Annelie Bjühr	Ledamot, sekreterare
Inga-Lill Carlsson	Ledamot
Ingrid Wase	Ledamot
Sören Smedh	Suppleant
David Ohlsjö	Suppleant

I tur att avgå/omval ur styrelsen

I tur att avgå/omval ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bengt-Olof Eriksson, Inga-Lill Carlsson och Ingrid Wase. Suppleanterna väljs alltid på ett år.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Revisorer: Susanne Grundström och Jessica Jansson
Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning

Valberedningen har under året hanterats av styrelsen.

Förvaltning/organisation

Bokförarna i Bergslagen AB har skött den ekonomiska fastighetsförvaltningen under året.

Fond för fastighetsunderhåll

Behållningen per 2024-12-31 var 9 903 041 kronor. Avsättning till den yttre fonden blir enligt upprättad underhållsplan 1 174 506 kronor. Återföring från fonden för gjorda reparationer och underhåll under året har gjorts med 167 139 kronor som avser fasadtvätt. Konto för yttre fond och skadefond är sammanslagna. Stadgeenlig avsättning enligt underhållsplan efterföljs from 2016/2017.

Arsavgift

Årsavgiften höjdes med 1,5% i januari och 2% i april 2024.

Fastighetsdrift

- * Avtal med Värmevärden finns angående fjärrvärmen
- * Den Obligatoriska Ventilations Kontrollen, OVK, åtgärdades 2013
- * Ett elavtal skrevs 2014-05-20 med Fortum/Ellevio som leverantör. Avtalet gäller tillsvidare
- * Försäkringsavtal är tecknat med Anticimex, skadedjursbekämpning
- * Energideklaration har utförts under 2020 av HSB MälarDalarna

Sammanträden

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2023 avhölls 2024-05-23.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet på lång sikt.
Underhållsplanen skall ge styrelsen en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av föreningens fastighet.
Underhållsplanen ses löpande över för att kontinuerligt upprätthålla fastighetens skick.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar.
Styrelsen uppmanar bostadsrättshavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna.
Renoveringar som innebär ingrepp på bärande konstruktion, förändringar av väggar, vatten, avlopp och dylikt får enligt stadgar endast ske med styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Varje bostadsrättshavare måste själv teckna försäkring för bostadsrätt och lösöre.

Gällande avtal

Bokförarna i Bergslagen AB	Ekonomisk förvaltning
Ellevio, Göteborg Energi, GodEl	Elleverans
Adven Sverige AB	Fjärrvärme
Samhällsbyggnadsförvaltningen	Vatten, avlopp och sophämtning
Telia	Fiberinstallation
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Skadedjursförsäkring

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde 2024 är 23 463 000 kronor, varav byggnadsvärde 17 934 000 kronor och mark 5 529 000 kronor (2022 års fastighetstaxering)

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 1% på 1 075 000 kronor och fastighetsavgiften utgår med 0,3% på 22 388 000 kronor under 2024.
Ställda panter: Fastighetsinteckningar 13 825 500 kronor
Borgensåtagande: Fastigo 2% av lönesumman 2024: 7 634 kronor

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har det skett 16 st lägenhetsöverlåtelse. Överlåtelsepriserna på den öppna marknaden var som högst 80 000 kronor.
Totalt antal bostadsrätter är 117 st. Föreningen hade 123 st medlemmar 31 december 2024.

Förbrukning vatten och fjärrvärme (underlag 7 423 m2)

	År 2024	2023	2022	2021	2020	2019
Värme	1229MWh	882MWh	865MWh	953MWh	848MWh	946MWh
	0,17MWh/m2	0,11MWh/m2	0,11MWh/m2	0,13MWh/m2	0,11MWh/m2	0,11MWh/m2
Vatten	7014 m3	6237 m3	6127 m3	6725 m3	6453 m3	6520 m3
	117 st. lgh	117 st. lgh	117 st. lgh	117 st. lgh	117 st. lgh	117 st. lgh
	59,95 m3/lgh	53,3 m3/lgh	52,4 m3/lgh	57,5 m3/lgh	55,1 m3/lgh	55,7 m3/lgh

Föreningens lån

Totala låneskulden per 2024-12-31 var 6 343 199 kronor.

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank Hypotek AB till följande villkor:

Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2024-12-31	Amortering år 2024
1,73%	Slutbetalt under 2024	0	215 000
4,424%	rörligt 3 mån	1 044 475	101 900
1,77%	2025-11-25	573 750	127 500
2,86%	2025-03-25	2 362 487	116 668
3,34%	rörligt 3 mån	2 362 487	116 668

Räkenskapsåret gav ett överskott om 737 452 kronor.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	5 016 100	4 925 549	4 767 185	4 661 164
Resultat efter finansiella poster	737 452	1 176 134	1 160 554	1 055 094
Soliditet, %	60,7	57,5	52,6	47,3
Avgift per m2 upplåten med bostadsrätt	1 089,11	1 006,96		
Skuldsättning per m2	854,53	945,83		
Skuldsättning per m2 upplåten med bostadsrätt	1 017,02	1 125,69		
Sparande per m2	231,98	271,54		
Räntekänslighet, %	0,93	1,44		
Energikostnad per m2	235,01	188,85		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	131,18	94,92		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	340 350	137 445	8 895 674	1 390 568
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till fond för yttre underhåll			1 174 506	-1 174 506
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-167 139	167 139
Årets resultat				737 452
Vid årets slut	340 350	137 445	9 903 041	1 120 653

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 120 653, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	383 201
årets resultat	737 452
Totalt	1 120 653
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 174 506
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-53 853
Summa	1 120 653

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	5 016 100	4 925 549
Övriga rörelseintäkter		161 968	193 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 178 068	5 118 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 377 742	-1 854 987
Övriga externa kostnader		-436 183	-449 385
Personalkostnader	4	-670 316	-648 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-829 333	-839 531
Summa rörelsekostnader		-4 313 574	-3 792 601
Rörelseresultat		864 494	1 326 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 337	65 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 379	-216 120
Summa finansiella poster		-127 042	-150 157
Resultat efter finansiella poster		737 452	1 176 134
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		737 452	1 176 134
Skatter			
Årets resultat		737 452	1 176 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 618 196	11 418 872
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	46 659	69 316
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 000	12 000
Summa materiella anläggningstillgångar		10 670 855	11 500 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	766 213	732 663
Summa finansiella anläggningstillgångar		766 213	732 663
Summa anläggningstillgångar		11 437 068	12 232 851
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 914	175 277
Övriga fordringar		9 238	24 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 947	189 269
Summa kortfristiga fordringar		344 099	389 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 156 608	6 111 811
Summa kassa och bank		7 156 608	6 111 811
Summa omsättningstillgångar		7 500 707	6 501 241
SUMMA TILLGÅNGAR		18 937 775	18 734 092

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		340 350	340 350
Reservfond		137 445	137 445
Fond för yttre underhåll		9 903 041	8 895 674
Summa bundet eget kapital		10 380 836	9 373 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		383 201	214 434
Årets resultat		737 452	1 176 134
Summa fritt eget kapital		1 120 653	1 390 568
Summa eget kapital		11 501 489	10 764 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	5 880 463	6 343 199
Summa långfristiga skulder		5 880 463	6 343 199
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		462 736	677 736
Förskott från kunder		394	50
Leverantörsskulder		241 470	144 766
Skatteskulder		2 551	3 023
Övriga skulder		135 251	129 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		713 421	671 303
Summa kortfristiga skulder		1 555 823	1 626 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 937 775	18 734 092

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	737 452	1 176 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	782 112	811 740
	1 519 564	1 987 874
Betald skatt	-472	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 519 092	1 987 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 331	-121 747
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	158 110	43 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 722 533	1 909 257
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-677 736	-702 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-677 736	-702 736
Årets kassaflöde	1 044 797	1 206 521
Likvida medel vid årets början	6 111 811	4 905 290
Likvida medel vid årets slut	7 156 608	6 111 811

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	79 786	38 310
Erlagd ränta	254 050	216 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	829 333	839 531
Orealiserade värdeförändringar värdepapper	33 550	27 653
	862 883	867 184

Transaktioner som inte medför betalning

Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad skuld har övertagits, alternativt att säljarrevers har utfärdats.

Förvärv av inkråm och verksamheter

Förvärvade tillgångar och skulder:

Summa tillgångar

Summa skulder och avsättningar

Utbetald köpeskilling

Påverkan på likvida medel

Avyttring av inkråm och verksamheter

Avyttrade tillgångar och skulder:

Summa tillgångar

Summa skulder och avsättningar

Erhållen köpeskilling

Påverkan på likvida medel

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank

7 156 608

6 111 811

7 156 608

6 111 811

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.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	10-30

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning i resultaträkningen

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Hysesintäkter lägenheter	4 950 100	4 849 663
Hysesintäkter lokal	5 400	9 461
Hysesintäkter garage, p-plats och mopedplats	60 600	66 425
Summa	5 016 100	4 925 549

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kostnaderna för värme, vatten, sophämtning, tv och el till allmänna ytor såsom tvättstuga och garage. El som förbrukas i bostäderna betalas av medlemmarna själva.

Not 4 Personal

Personal

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Medelantalet anställda	2	2
Summa	2	2

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 110 696	29 110 696
-Nyanskaffningar	-	-
	29 110 696	29 110 696
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 691 824	-16 891 148
-Årets avskrivning enligt plan	-800 676	-800 676
	-18 492 500	-17 691 824
Redovisat värde vid årets slut	10 618 196	11 418 872

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	399 281	399 281
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	399 281	399 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-329 965	-307 308
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-22 657	-22 657
Vid årets slut	-352 622	-329 965
Redovisat värde vid årets slut	46 659	69 316

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	382 587	382 587
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	382 587	382 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-370 587	-354 389
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 000	-16 198
Vid årets slut	-376 587	-370 587
Redovisat värde vid årets slut	6 000	12 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	732 663	705 010
-Värdeförändring	33 550	27 653
Redovisat värde vid årets slut	766 213	732 663

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	5 880 463	6 343 199
	5 880 463	6 343 199

Not 10 Skulder som redovisas i fler än en post

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Föreningens banklån på 6 343 199 kr redovisas under följande poster i balansräkningen:		
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	5 880 463	6 343 199
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	462 736	677 736

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Två av föreningens fastighetslån ska omförhandlas under kommande år, där räntekostnaden kan förväntas bli högre.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 825 500	13 825 500
	13 825 500	13 825 500
Summa ställda säkerheter	13 825 500	13 825 500

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser, Fastigo	7 634	7 690
Summa eventalförpliktelser	7 634	7 690

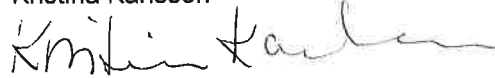
Underskrifter

Hällefors den 31 mars 2025

Bengt Olof Eriksson
Styrelseordförande



Kristina Karlsson



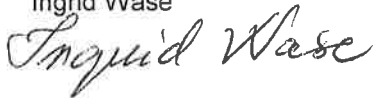
Annelie Bjuhr



Ingalill Carlsson



Ingrid Wase



Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Bostadsrättsföreningen Råkan
Org nr 777100-0101

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Jag som av bostadsrättsföreningen Råkans årsmöte utsetts till revisorer vill härmed lämna revisionsberättelsen för verksamhetsåret 2024.

Vid granskningen hade jag tillgång till föreningens förvaltningsberättelse, den ekonomiska redogörelsen samt styrelsens protokoll.

Då jag funnit att allt är i sin ordning föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Hällefors den 4 april 2025



Susanne Grundström