

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKELLEFTEHAMNS JÄRNVÄGSMÄN
ORG NR 794700-0308
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ske4lefttehamn4 Järnvägsmän får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 20240101—20241231.

STYRELSEN OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Suppleanter
Anita Boström ordförande	Christoffer Andersson
Mattias Modig	Inga-May Nyström
Linda Elser	
Thomas Ögren	

I tur att avgå är ordförande, Mattias Modig, Thomas Ögren

Suppleanter väljs för varje år.

Ordinarie revisorer har sett ut som nedan.

Marita Bäckström	Revisorssuppleant	Sten-Erik Jonsson
Nicklas Boberg		

Valberedning

Styrelsen fungerar som valberedning då årsmötet ej kunnat hitta personer till en ny.

Vicevärd

Anita Boström

FÖRVALTNING

Bliss CDC HB, genom Gunhild Björne har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

ARVODEN

Arvoden har utbetalats med 88000 kr varav 15000 kr till styrelsen och 2400 kr till revisorer.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Durken nr 8 med adress Sjömansgatan 10 och 12 93231 Skelleftehamn. Byggnadsår 1953. Lägenheter och lokaler enligt nedan.

Lägenhetstyp	Antal	Total yta m2
2 rum och kök	9	
3 rum och kök	30	2806
Lokaler	8	211

34 p-platser med mv-uttag

Under året har 2 st medlemmar flyttat och 2 st ny flyttat in.

Underlag för fastighetsavgift är 6135000 kr enligt 2024 års deklaration.
Byggnaderna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

EKONOMI

Ett lugnt år med låga underhållskostnader. Vi drabbades av en smärre vattenskada 2024, som innebär översyn av yttertak 2025. Värdering och försäljningspris av våra lägenheter kan förväntas sjunka. Suget efter en bostad påverkas av ekonomisk omvärldsoro. Våra driftskostnader har ökat vi mötte dessa med en hyreshöjning för att gardera oss. Bundet elpris och fastighetslån hjälper också att hålla ställningarna. Ett lån löstes 2024. Alla lägenheter har haft boende under hela året så föreningens ekonomi ligger stabilt. Fastighetsskötsel med småunderhåll har skötts av Veteranpoolen med ökade kostnader. Dock verkar vi ha fått riktigt bra flyt med fastighetsskötseln. Inga större investeringar gjorda 2024, om vi kollar vår "attgöra lista" har dock en hel del hänt. 2024 lån i SEB löst. KLART
2024 brandsäkerhetsöversyn. KLART
2024 skyddsrumsoversyn. KLART
2024 fastighetsspolning. KLART
2024 avgiftshöjning för att möta kommande kostnader.. KLART
Vi kan 2025 som vanligt räkna med höjda kostnader för el, värme, vatten och sophämtning. Vintern 2024 blev mindre snörik än tidigare år därav ofta varierande snöröjningskostnader. Vi har dock hittat en duktig snöröjare.
2025 Miljörum byggs
2025 Målning fönsterkarmar
2025 Fler parkeringsplatser planeras
Vi hoppas på ett stort engagemang i föreningens verksamhet 2025
Hjälp till att fylla på "attgöra" listan.
Alla behövs och tillsammans kan föreningen utvecklas.

RESULTAT

Styrelsen föreslår att årets överskott 66421,31 kr balanseras i ny räkning.

Balanserat resultat	1902374
Årets resultat	66422
Summa	1968796

RESULTATRÄKNING 2024		20240101 20241231	20230101 20231231
	NOT		
INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Avgifts o hyresintäkter	1	1864660	1781920
Övriga intäkter	2	436928	409283
Summa intäkter Fastighetsförvaltningen		2301588	2191203
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Avsättning underhåll	3	-350000	-200000
Driftskostnader	4	-1398876	-1288445
Debiterad prelskatt		-28434	-28434
Planenliga avskrivningar	5	-336905	-336886
Räntekostnader netto	7	-132109	-139084
Summa kostnader Fastighetsförvaltningen		-2246324	-1992849
RÖRELSERESULTAT			
Ränteintäkter	8	11157	11558
Åter debprel skatt			
Länsförsäkringar vattenskada			
ÅRETS RESULTAT, överskott		66421	209912
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR		20241231	20231231
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	9	2662196	2514788
Förutbetalda kostnader uppl intäkter		84925	82212
Övriga fordringar,hyresfordringar		66892	4184
Avräkning skatter		1496	1018
Summa omsättningstillgångar		2815509	2602202
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	180134	240179
Standardförbättringar	11	830133	1048335
Fastigheter	12	2156997	2215656
Summa anläggningstillgångar		3167265	3504171
SUMMA TILLGÅNGAR		5982774	6106372

SKULDER OCH EGET KAPITAL**SKULDER**

		20241231	20231231
Kortfristiga skulder			
Förskottshyror		124104	140495
Skatteskuld	13	34400	38801
Övr kortfr skulder		4656	0
Uppl kostnader förutbet intäkter		150500	143192
Medlemmarnas repfond		267530	252368
Summa kortfristiga skulder		581190	574856
Långfristiga skulder			
Fastighetslån 5,27%		2199402	2258062
Radiatorlån 1,47%		0	270810
Dörrlån 1,47 %		255000	315000
Summa långfristiga skulder		2454402	2843872
Reservationer			
Föreningens underhållsfond	14	906386	713269
Summa reserverade medel		906386	713269
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	15	72000	72000
Reservfond	16	0	0
Summa eget bundet kapital		72000	72000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	17	1902375	1692464
Årets Resultat	18	66421	209911
Summa fritt eget kapital		1968798	1902375
SUMMA EGET KAPITAL		1968796	1902375
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		5982774	6106372

STÄLLDA PANTER**Fastighetsinteckningar**

4757000

4757000

NOTFÖRKLARINGAR**Not 1 Avgifts o hyresintäkter**

Årsavgifter bostäder	1809000	1740120
Avsättning inre fond	-44100	-44100
Hyrer lokaler	12400	12400
Hyrer bilplatser	69360	61200
Andrahandsutyrning	18000	14700
Hyresbortfall bilplatser	0	-2400
Hyresbortfall lokaler	0	0
Summa avgifts o hyresintäkter	1864660	1781920

Not 2 Övriga intäkter

El	296208	279120
Städning	32760	32760
Påminnelseavg,medlemsavg	9360	3803
Övriga intäkter	5000	
Kabeltv	93600	93600
Summa övriga intäkter	436928	409283

Not 3 Avsättning underhåll

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får nyttjas för större reparations och underhållsarbeten.

Ingående behållning	711269	694371
Årets avsättning	350000	200000
Årets uttag	-156833	-181102
Utgående behållning	904436	711269

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-63273	57598
Styrelsearvode	-15000	11500
Revisionsarvode	-2400	2400
Redovisningstjänster	-60000	60000
Vicevärdsarvode	-88000	88000
Soc avg + löneskatt	-21738	0
Övriga kostnader	-5300	7308
Förbrukningsmaterial-,kontorsmat	-4806	8327
Vattenavgifter	-207828	175137
Förbrukningsinventarier	0	0
Uppvärmning ,sothning	-466087	466680
Renhållning,sophämtning	-79709	69631
Snöröjning,grus	-50625	65000
Fastighetsskötsel + städ	-68951	63367
El	-177354	126794
Bankavgifter	-6435	5426
Repr avdragsgill	-3800	10081
Kabeltv,bredband	-77570	71196
Summa driftskostnader	-1398876	1288445

Not 5 Planenliga avskrivningar

Avskrivningar fastigheter		
Avskrivningar standardförbättringar	58660	58660
Avskrivningar inventarier	218200	218181
Avskrivningar anläggningstillgångar	60045	60045
	-336905	0
Summa avskrivningar	336905	336886

Fastigheterna avskrivs med belopp som motsvarar under året gjorda amorteringar, inventarier avskrivs på 5 år. UER-åtgärder enligt bidragsunderlagstiden 20 år. Om resultatet medger så göres en extra avskrivning av fastigheternas ombyggnadskostnader.

Not 6 Extra avskrivningar

Inga extra avskrivningar gjorda under året.

Not 7 Räntekostnader

	20240101	20230101
	20241231	20231231
Räntor fastighetslån	-132109	139084
Övr finansiella kostn		

Summa räntekostnader**Not 8 Ränteintäkter**

SEBplac	10493	10790
Skattekonto	664	768
SEBenkla		0
SEBanken		0
Penningmarknadsfonden		0
Ränta överskjutande skatt		
Ränta kundfordringar		
Summa ränteintäkter	11157	11558

Not 9 Likvida medel

Kassa	19462	24332
Postgirokonto		
Sparbanken		
Obligation		
SEB	2008002	1866217
SEBanken	634732	624239
Summa likvida medel	2662196	2514788

Not 10 Inventarier

Inventarier avskrivs på 5 år samt 10 år

Anskaffningsvärde inventarier	2309089	2309089
Årets avskrivning	-60045	-60045
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-2068910	-2008865
Summa inventarier	180134	240179

5

Not 11 Standardförbättringar

Standrdförbättring anläggningstillgång	1824492	1824492
Årets avskrivning	-159164	-159145
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-1569786	-1410641
	95540	254706
Standardförbättring ombyggnad	1856369	1856369
Årets avskrivning	-59036	-59033
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-1062740	-1003704
Summa Standardförbättringar	734593	793629

Not 12 Fastigheter

Fastigheten avskrivs med belopp som motsvarar under året gjorda amorteringar

	20241231	20231231
Anskaffningsvärde byggnader	6457996	6457996
Årets avskrivningar	-58660	-58660
Ackumulerad avskrivning tom fjolåret	-3677326	-3618666
Extra avskrivning (ack)	-565013	-565013
Summa fastigheter	2156997	2215657

Taxeringsvärde 2024

Hyreshus, bostäder

6135000

Summa**Not 13 Skatteskuld**

Föreningens skatteskuld	-38801
Summa skatteskuld	-38801

Not 14 Föreningens underhållsfond

Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till gemensamma underhållsfonden. Fonden får utnyttjas för större reparations och underhållsarbeten.

Not 15 Grundavgifter

Grundavgifter skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täckas av utifrån tillskjutet kapital.

Not 16 Reservfond

Tidigare års balanserade överskott som avsatts till reservfonden kan nyttjas att täcka förlust som överskrider balanserat resultat.

Not 17 Balanserat resultat

Tidigare års balanserade överskott eller underskott disponeras enligt årsstäm-
mans beslut.

Not 18 Årets resultat

0

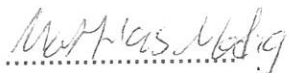
Årets resultat disponeras enligt årsstämmans beslut.

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gånna verksamhetsåret.

SKELLEFTEÅ

20250513



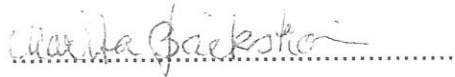






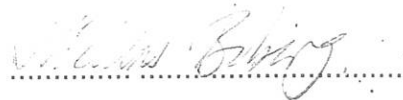
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats

20240427



Föreningens revisor

Marita Bäckström



Föreningens revisor

Nicklas Boberg

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKELLEFTEHAMNS JÄRNVÄGSMÄN

Organisationsnummer 794700-0308

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20240101-20241231. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS REVISORER



Marita Bäckström



Nicklas Boberg

Skelleftehamn 20250514