

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Loggen 1
769638-8045
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loggen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 samfällighet som förvaltar 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 14 stycken protokollförda möten utöver det konstituerande mötet.

Ordinarie styrelseledamöter

Kent Bäckström, ordförande
Per Vallgren
Roland Zakrisson
Leif Lindgren
Lars Olsson

Styrelsesuppleanter

Martin Mory

Ordinarie revisor

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Rikard Grundin

Valberedning

Martin Eklöf
Marie Näslund
Hans Forslund

Fastigheter

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

I föreningens byggnad finns 51 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 12 stycken garageplatser med elbilsladdare och 8 stycken garageplatser med motorvärmearrutttag. Utöver dessa finns 10 stycken parkeringsplatser med elbilsladdare samt 21 stycken med motorvärmearrutttag.

Underhåll och investeringar

Då fastigheten är nybyggd (färdigställd 2023) förväntas inga planerade underhåll under de närmaste åren. De första större underhållsåtgärderna antas komma 2033, 2043 samt 2048, då även vissa reinvesteringar förväntas behöva göras.

Styrelsen har upprättat en plan för täckande av kommande underhåll och reinvesteringar. Utifrån denna plan har behovet av årlig avsättning till underhållsfond ökat från 50:- / m2 2023 till 62:-. Total avsättning i detta bokslut uppgår till 219 700:-. Finansieringsbehovet av reinvesteringarna kommer att täckas av de amorteringar som görs fram till dess de blir aktuella.

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

Föreningen påbörjade i december 2023, med slutförande i början av 2024, installation av motordrivna portöppnare i samtliga 20 garage som föreningen disponerar.

Ordinarie föreningsstämma hölls i juni 2024.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 77.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 78.

Baserat på kontraktsdatum har 3 stycken överlåtelse av bostadsrätt skett under verksamhetsåret (föregående år 13 stycken).

Föreningens ekonomi

Föreningen är avgiftsbefriad från fastighetsavgift under 15 år för nybyggda bostäder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	2 937	2 020	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 617	-2 975	-1 242	-3 110	-25
Soliditet (%)	78,2	78,4	-2,7	-2,8	-1,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	503	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 774	8 863	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 564	9 662	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	9	0	0	0
Räntekänslighet (%)	13,1	19,2	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	187	119	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,1	88,3	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Byggnation av bostadsrätterna slutfördes under 2023 med inflyttning i slutet av mars 2023.

Upplysning vid förlust

Styrelsen beslutade att höja avgiften för bostadsrätterna med 6 % fr.o.m. 2025-01-01. Även avgift för garage och parkeringsplatser höjs från samma datum. Troligtvis kommer ytterligare höjningar att behöva göras årligen, även om de inte blir lika höga som de senaste två åren.

I ett långsiktigt perspektiv torde de årliga höjningarna behöva ligga på inflationen plus en till två procentenheter.

Utifrån detta förväntas kassaflödet vara stabiliserat för åren 2025 och 2026 för att övergå till att vara positivt därefter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 895 000	0	-4 377 163	-2 974 769	128 543 068
Disposition av föregående års resultat:			-2 974 769	2 974 769	0
Reservering yttre underhållsfond		177 200	-177 200		0
Årets resultat				-3 616 762	-3 616 762
Belopp vid årets utgång	135 895 000	177 200	-7 529 132	-3 616 762	124 926 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 529 132
årets förlust	-3 616 762
	-11 145 894

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	219 700
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-11 365 594
	-11 145 894

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 936 554	2 019 605
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-51 592	-6 279
Fastighetsavgift/skatt		0	-157 600
Driftskostnader	4	-1 411 371	-822 216
Övriga kostnader	5	-51 378	-311 459
Personalkostnader	6	-72 053	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 671 967	-2 736 412
		-5 258 361	-4 033 966
Rörelseresultat		-2 321 807	-2 014 361
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 524	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 310 480	-960 408
		-1 294 956	-960 408
Resultat efter finansiella poster		-3 616 763	-2 974 769
Resultat före skatt		-3 616 763	-2 974 769
Årets resultat		-3 616 762	-2 974 769

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9, 10	158 662 370	162 192 774
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 937	0
		158 678 307	162 192 774

Summa anläggningstillgångar

158 678 307

162 192 774

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		61 817	59 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 459	104 103
		160 276	163 220

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		969 085	1 571 253
		1 129 361	1 734 473

SUMMA TILLGÅNGAR

159 807 668

163 927 247

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 895 000	135 895 000
Fond för yttre underhåll	13	177 200	0
		136 072 200	135 895 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 529 132	-4 377 162
Årets resultat		-3 616 762	-2 974 769
		-11 145 894	-7 351 931
Summa eget kapital		124 926 306	128 543 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 14	8 982 500	25 000 000
Summa långfristiga skulder		8 982 500	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	24 913 750	9 241 250
Leverantörsskulder		49 240	123 119
Övriga skulder		189 705	315 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	746 167	704 609
Summa kortfristiga skulder		25 898 862	10 384 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 807 668	163 927 247

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	-3 616 762	-2 974 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	3 671 967	2 736 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		55 205	-238 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 944	-163 220
Förändring av leverantörsskulder		-73 879	-5 641 006
Förändring av kortfristiga skulder		-83 938	838 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-99 668	-5 204 010
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-157 500	-7 654 211
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-157 500	-7 654 211
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	133 345 000
Upptagna lån		0	34 500 000
Amortering av lån		-345 000	-62 165 947
Byggnadskreditiv		0	-94 384 345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-345 000	11 294 708
Årets kassaflöde		-602 168	-1 563 513
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 571 253	3 134 766
Likvida medel vid årets slut		969 085	1 571 253

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 underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar. Efter beslut på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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
Inventarier och verktyg	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 (äkt 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.

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 balansomslutning.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 586 666	1 782 331
Hyor garage och parkeringsplatser	322 562	234 057
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 948	0
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Fördelning kostnad samfällighet	3 762	3 217
Fakturerade kostnader medlemmar	4 448	0
Övriga fakturerade kostnader	6 438	0
	2 936 554	2 019 605

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

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	-33 602	-3 187
Övriga installationer	-17 990	-3 092
	-51 592	-6 279

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	-197 174	-20 078
El	-175 966	-126 152
Uppvärmning	-239 584	-140 505
Vatten och avlopp	-308 540	-193 076
Avfallshantering	-63 995	-22 829
Fastighetsförsäkringar	-61 745	-44 435
Ekonomisk förvaltning	-159 822	-135 815
TV/Bredband	-94 212	-71 177
Övriga driftkostnader	-110 333	-68 149
	-1 411 371	-822 216

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Reklam & marknadsföring	0	-5 175
Mäklararvoden	0	-123 975
Redovisning & revision	-34 688	-148 099
Försäkringar	0	-9 807
IT	-3 311	-6 711
Övriga kostnader	-13 379	-17 692
	-51 378	-311 459

Not 6 Personalkostnader

Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-57 300	0
Sociala kostnader	-11 440	0
Utbildning styrelse	-3 313	0
	-72 053	0

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	14 928	0
Övriga ränteintäkter	596	0
	15 524	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 302 896	-960 056
Övriga räntekostnader	-7 584	-352
	-1 310 480	-960 408

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 929 186	0
Inköp	138 750	392 962
Omklassificering från Pågående nyanläggningar	0	164 536 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 067 936	164 929 186
Ingående avskrivningar	-2 736 412	0
Årets avskrivningar	-3 669 154	-2 736 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 405 566	-2 736 412
Utgående redovisat värde	158 662 370	162 192 774

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 800 000	42 800 000
	42 800 000	42 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 813	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 813	0
Utgående redovisat värde	15 937	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt eldebitering medlemmar	28 513	54 165
Förutbetalda försäkringspremier	9 417	7 695
Förutbetald el	29 517	12 660
Förutbetald TV/Bredband	23 887	23 553
Förutbetalda larmtjänster	7 125	6 030
	98 459	104 103

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stämmobeslut	117 200	0
	117 200	0

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,79	2026-09-30	8 982 500	9 241 250
Stadshypotek AB	3,65	2025-12-30	24 913 750	25 000 000
			33 896 250	34 241 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-24 913 750	-9 241 250

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	534 261	533 315
Uppvärmning	31 431	31 037
Vatten och avlopp	54 483	104 418
Ekonomisk förvaltning	36 401	30 010
Räntekostnader	63 787	0
Snöröjning & sandning	18 069	0
Övriga upplupna kostnader	7 735	5 829
	746 167	704 609

Not 16 Räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	15 524	0
Erlagd ränta	-1 250 470	-956 279
	-1 234 946	-956 279

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	3 671 967	2 736 412
	3 671 967	2 736 412

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna för bostadsrätterna höjs med 6% fr.o.m. 2025-01-01. Även avgifterna för garage och parkeringsplatser höjs från samma datum.

Örnsköldsvik den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Kent Bäckström
Ordförande

Leif Lindgren

Lars Olsson

Per Vallgren

Roland Zakrisson

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

Ernst & Young AB

Rikard Grundin
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

