

# Årsredovisning

för

## **Björnens Samfällighetsförening**

716415-1008

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Björnens Samfällighetsförening 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

### Fastigheten

Föreningen äger gemensamhetsanläggningarna på kvarteret Björnramen, Björnklon och Björnidet i stadsdelen Mariedal. Radhusområdet byggdes i etapper under åren 1976-1977. Det finns 181 fastigheter i samfälligheten fördelat på tre kvartersområden kallade Björnidet (Vargvägen 1-40), Björnramen (Mårdvägen jämna nummer) samt Björnklon (Mårdvägen udda nummer).

| Lägenhetstyper | Antal      | Total yta         |
|----------------|------------|-------------------|
| 2 rum o kök    | 28         | 1 708 kvm         |
| 3 rum o kök    | 83         | 6 557 kvm         |
| 4 rum o kök    | 20         | 1 920 kvm         |
| 5 rum o kök    | 50         | 6 100 kvm         |
| utbyggnad      |            | 107 kvm           |
| <b>summa</b>   | <b>181</b> | <b>16 362 kvm</b> |

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

| Ordinarie ledamöter | vald t o m |
|---------------------|------------|
| Tage Einarsson      | 2026       |
| Tommy Eriksson      | 2026       |
| Tomas Ågren         | 2026       |
| Ted Wikström        | 2025       |
| Maria Lundgren      | 2025       |
| Aleksander Schulz   | 2026       |
| Ulf Forsberg        | 2026       |

| Suppleanter    |      |
|----------------|------|
| Runar Nilsson  | 2025 |
| Jonas Axelsson | 2025 |
| Yuri Strekozov | 2025 |

| Ordinarie revisorer |      |
|---------------------|------|
| Torbjörn Sundén     | 2025 |
| Beata Ågren         | 2025 |

| Valberedning   |      |
|----------------|------|
| Lena Einarsson | 2025 |
| Matias Höglund | 2025 |

Föreningen har under året hållit i 11 protokollförda sammanträden samt 1 årsmöte. Till styrelse har arvoden exklusive sociala kostnader utbetalats med 107 650 kronor.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året 2024 har bland annat följande hänt i vår samfällighet.

Grävning - i två omgångar vid Mårdvägen udda pga. av kabelbrott som orsakade att ytterbelysningen försvann under en längre period. Tack för tålamodet till er boende som drabbades.

Inflation och prishöjningar har fortsatt under även under 2024 och kommer att fortsätta så även under 2025. Det som framför allt drabbar vår samfällighet är höjningen av fjärrvärme, vatten, sophämtning och snöröjning. Dessa höjningarna resulterar i att vi, och inte bara i år, kommer att få ta höjd för en ökad samfällighetsavgift framöver.

Arbetet med att förbättra parkeringsmöjligheter på samfällighetens parkeringar med hjälp av Parkster är klart. Förfrågan om förbättrade parkeringsmöjligheter gavs som uppdrag till styrelsen på stämman 2023.

Tjänsten togs i bruk den 11 februari 2025. Som boende parkerar man gratis, förutsatt att man har hämtat ut ett parkeringskort. (max ett kort per hushåll (1 bil – 1 kort, har man ingen bil – inget kort). Vid borttappat kort kommer ett nytt att kosta 400 kr. Priset för att parkera är 6 kr/tim.

Uppdraget med att införa elbilsladdning i samfälligheten har resulterat i ett underlag som kommer att redovisas på stämman 2025.

På stämman 2024 beslutades det om att möjliggöra besparingar angående snöupplag vintertid. Detta blev möjligt genom att vi tog bort lekplatserna på fem av de åtta grönyrtorna inom samfälligheten och på så sätt frigjorde mer plats för snö. Hittills verkar resultatet lovande, b.l.a. har vi har inte behövt köra bort lika mycket snö som åren innan. För nedmontering mm fick vi hjälp av elever från byggprogrammet på Dragonskolan. Markarbetet kommer att göras klart nu i vår. Styrelsen kommer i samband med detta även titta på ev. återplantering som det beslutats om på stämman tidigare. Samfälligheten har även köpt in nya lekstugor till några av gårdarna.

Åliggandet med att se över samfällighetens stadgar som styrelsen fick i uppdrag av stämman 2023 att se över pågår, men det är mycket formalia att ta i beaktande och det tar tid att få rätt.

På föregående stämma togs frågan om att renovera samfällighetens gemensamhetslokaler. Även här har vi fått hjälp av elever från Dragonskolan, som gjorde ett mycket bra jobb med lokalen på Vargvägen. Vi kommer även under 2025 att ge "pingisrummet" en make over samt att lokalen på Mårdvägen kommer att rustas upp.

Samfälligheten har bytt leverantör av digitalt TV-utbud till Sappa, bytet ägde rum 27 mars 2024 med samma kanalpaket vi hade tidigare.

Vi har även bytt förvaltare, under de senaste åren har vi haft Castor för skötsel i området, men då vi upplevt att det brustit i kvalitet har vi bytt till Nisses Förvaltning, vilket kan underlätta då vi även har dem som ekonomisk förvaltare. Bytet skede den 31 augusti 2024

Mer; en uppdatering av hemsidan har gjorts samt att en ny fiberanslutning i lokalerna och undercentralerna för att styra undercentralerna och kunna få larm i realtid.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 7 003       | 5 295       | 4 855       | 5 995       | 5 872       |
| Resultat efter finansiella poster | 542         | -492        | -785        | -52         | -472        |
| Soliditet (%)                     | 31,1        | 23,1        | 31,5        | 37,8        | 40,0        |

#### **Förändringar i eget kapital**

|                                            | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    |                         | 697 046                        | -492 327                  | <b>204 719</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                         | -492 327                       | 492 327                   | <b>0</b>       |
| Avsättning fond                            | 300 000                 | -300 000                       |                           | <b>0</b>       |
| Årets resultat                             |                         |                                | 541 609                   | <b>541 609</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>300 000</b>          | <b>-95 281</b>                 | <b>541 609</b>            | <b>746 328</b> |

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -911 374        |
| årets vinst      | 541 609         |
|                  | <b>-369 765</b> |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 300 000         |
| i ny räkning överföres               | -669 765        |
|                                      | <b>-369 765</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 7 003 226                 | 5 295 022                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 4 600                     | 5 253                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>7 007 826</b>          | <b>5 300 275</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -5 439 881                | -5 213 252                |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -813 518                  | -362 311                  |
| Personalkostnader                                                           |     | -33 823                   | -22 677                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -101 881                  | -113 459                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-6 389 103</b>         | <b>-5 711 699</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>618 723</b>            | <b>-411 424</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 42 242                    | 30 436                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -119 356                  | -111 339                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-77 114</b>            | <b>-80 903</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>541 609</b>            | <b>-492 327</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>541 609</b>            | <b>-492 327</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>541 609</b>            | <b>-492 327</b>           |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

276 232

317 039

Inventarier, verktyg och installationer

4

185 946

199 264

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**462 178**

**516 303**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Lån till delägare eller närstående

237 478

237 478

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**237 478**

**237 478**

**Summa anläggningstillgångar**

**699 656**

**753 781**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

6 524

6 450

Övriga fordringar

211 600

321 398

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

190 727

143 319

**Summa kortfristiga fordringar**

**408 851**

**471 167**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

4 781 071

4 373 340

**Summa kassa och bank**

**4 781 071**

**4 373 340**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 189 922**

**4 844 507**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 889 578**

**5 598 288**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Uppskrivningsfond

2 202 546

1 902 546

**Summa bundet eget kapital**

**2 202 546**

**1 902 546**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-911 374

-119 046

Årets resultat

541 609

-492 327

**Summa fritt eget kapital**

**-369 765**

**-611 373**

**Summa eget kapital**

**1 832 781**

**1 291 173**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

2 202 977

2 262 497

**Summa långfristiga skulder**

**2 202 977**

**2 262 497**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

59 520

59 520

Leverantörsskulder

562 317

895 813

Övriga skulder

0

53 658

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 231 983

1 035 627

**Summa kortfristiga skulder**

**1 853 820**

**2 044 618**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 889 578**

**5 598 288**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Värderingsprinciper mm

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde och beräknad nyttjadeperiod

Inventarier:

Soprum, avskrivet till fullo

Kabel-Tv, avskrivet till fullo

Inventarier, 10-20%

Fiberanslutning 20%

Kullvertbyte, avskrivet till fullo

Tvättstugeinvestering, 10 %

Undercentral, 10%

#### Föreningens underhållsfond

Till föreningens underhålls- och förnyelsefond skall årligen avsättas minst 0,3% av anläggningskostnad

### Not 2 Nettoomsättning

|               | 2024             | 2023             |
|---------------|------------------|------------------|
| Fast avgift   | 6 998 903        | 2 859 237        |
| Rörlig avgift | 0                | 2 435 674        |
|               | <b>6 998 903</b> | <b>5 294 911</b> |

### Not 3 Rörelsekostnader

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Förbrukningsavgifter fasta vatten | 141 299          | 316 302          |
| Förbrukningsavgifter vatten       | 699 661          | 373 366          |
| Fjärrvärmeavgifter                | 2 521 429        | 1 924 418        |
| Fastighetsskötsel                 | 147 129          | 144 234          |
| Renhållning                       | 677 352          | 475 539          |
| Snöröjning/Sopning                | 444 450          | 504 320          |
| Service tvättstugor               | 85 769           | 35 013           |
| Underhåll ovan                    | 186 933          | 847 751          |
| Bredbandsavgifter                 | 278 563          | 200 484          |
| Programavgift                     | 46 776           | 175 850          |
| Förbrukningsinventarier           | 20 000           | 12 690           |
|                                   | <b>5 249 361</b> | <b>5 009 967</b> |

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 295 899         | 2 655 910         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 295 899</b>  | <b>2 655 910</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 295 899        | -2 453 598        |
| Årets avskrivningar                             |                   | -45 648           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 295 899</b> | <b>-2 499 246</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>156 664</b>    |

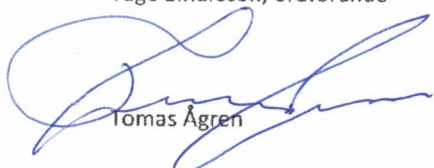
**Not 5 Långfristiga skulder**

|                                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 1 964 897        | 2 024 417        |
|                                                            | <b>1 964 897</b> | <b>2 024 417</b> |

Umeå 27/4 2025



Tage Einarsson, ordförande



Tomas Ågren



Maria Lundgren



Ulf Forsberg



Tommy Eriksson



Ted Wikström

Aleksander Schulz



Vår revisionsberättelse har lämnats /



Torbjörn Sundén



Beata Ågren