

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Höderskrapan
769635-3262
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höderskrapan 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 bildades 2017 inför uppförandet av ett flerfamiljshus på fastigheten Höder 9. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-23 och Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2022-01-04. Föreningens senaste årsstämma hölls 2024-06-11.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Falkman
Kjell Dahnelius
Robert Lundqvist
Jonas Edberg
Jonas Nygren

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Ordinarie revisorer

Magnus Orregård

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Valberedning

Lena Drugge
Roger Hansson

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Fastigheter

Fastighet: Höder 9
Byggnadsår: 2022
Tomtareral: 1 136 kvm. Tomten ägs av föreningen.
Boarea: 3 646 kvm
Lokalarea: 0 kvm.

Föreningens hus består av 41 lägenheter med hiss, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av 1 st flerfamiljshus med 8 våningar. Källarplan med teknikrum för elcentraler, vs, ventilation och kyla samt förråd. Till fastigheten hör också garageplan under marknivå med 24 bilplatser, varav 2 st med laddstolpe. Föreningen hyr även 4 st bilplatser i Arkaden.

Bostadsrättslägenheterna har adresserna Köpmangatan 14 A-C.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
6 st	2 rok	434,5 kvm
18 st	3 rok	1 402,3 kvm
15 st	4 rok	1 516,8 kvm
2 st	5 rok	292,4 kvm

Förvaltning

För ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel ansvarar Nordvestor Förvaltning AB, Skellefteå.

Avtal

Hisservice	Kone Care
Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Teknisk service	Nordvestor Förvaltning AB
Återvinning	Ragn-Sells AB

Fiberanslutning via Skellefteå Kraft fibernät finns till varje lägenhet.

Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning till framtida underhåll görs utifrån ekonomisk plan och beslutas av stämman. Styrelsen förstår och inser dock den långsiktiga vikten i att ha en upprättad plan som följs och uppdateras så det är en prioriterad uppgift att ta fram en sådan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj utfördes garantibesiktningen som ska göras kring två år och styrelsen har efter det under året jobbat med att få entreprenören att åtgärda det kvarvarande arbetet på fastigheten utifrån besiktningsprotokoll och övriga inrapporterade fel från boende i fastigheten. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes i september.

Räntorna har fortsatt varit höga även detta år och driftskostnaderna, bland annat försäkringskostnaderna och kommunens avgifter för vatten och sopor har ökat markant. Styrelsen tog därför beslut vid budgetmöte i december om att öka årsavgifterna med 5% samt även öka garageavgiften med 100 kr per månad från 1 januari 2025 för att följa med i kostnadsutvecklingen och ha täckning för ökningarna i driftskostnaderna.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67	67
Antal tillkommande medlemmar under året	3	8
Antal avgående medlemmar under året	-6	-8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	67

3 lägenhetsöverlåtelse har gjorts under räkenskapsåret (5 st fg år).

Föreningens ekonomi

2022 var föreningens första år. Inflyttningen skedde i februari så samtliga intäkter och kostnader för 2022 avser 11 månader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 443	3 092	2 592
Resultat efter finansiella poster	-1 303	-1 362	692
Eget kapital	113 592	114 894	116 256
Soliditet (%)	68,8	68,9	68,9
Årsavgift kr/kvm	828	740	617
Årsavgifternas % av intäkterna	87,6	87,3	86,8
Skuldsättning kr/kvm	12 817	12 922	13 070
Sparande kr/kvm	185	169	190
Räntekänslighet (%)	15,5	17,5	21,2
Energikostnad kr/kvm	199	180	188

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ungefärliga riktvärden för nyckeltalen:

Årsavgift kr/kvm: 600 kr/kvm låg och 1 000 kr/kvm hög

Skuldsättning kr/kvm: 5 000 kr/kvm låg och över 10 000 kr/kvm hög

Sparande kr/kvm: <120 kr/kvm är lågt och >300 kr/kvm är högt

Räntekänslighet %: <5% är lågt och >9 är högt

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200 kr/kvm

Samtliga nyckeltal per kvm är beräknade på boarea eftersom föreningen enbart består av bostadsrätter.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust. Den största orsaken till detta är höga räntekostnader samt i övrigt ökade driftskostnader, främst de kommunala avgifterna men även försäkringspremierna.

För att fortsatt hänga med i den ekonomiska utvecklingen samt för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden, inkluderat underhåll och renoveringsbehov så beslutade styrelsen under hösten ifjol om en ökning av årsavgifterna med 2,5% från 1 januari 2024 vilket i backspegeln nog var något lågt med tanke på kostnadsökningarna.

Styrelsen har i samband med årets budgetarbete försökt utarbeta en långsiktig plan för avgiftsökningarna för att undvika för stora svängningar när räntor och inflation ändras, för att ha möjlighet att göra extra amorteringar för att på sikt säkerställa underhållsbehov och ekonomisk trygghet för medlemmarna så därför beslutades det om en ökning av årsavgiften på 5% samt även ökning av garagavgiften med 100 kr/månad från 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 132 785	36 433 215	164 070	526 298	-1 362 272	114 894 096
Disposition av föregående års resultat:			164 070	-1 526 342	1 362 272	0
Årets resultat					-1 302 529	-1 302 529
Belopp vid årets utgång	79 132 785	36 433 215	328 140	-1 000 044	-1 302 529	113 591 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 000 044
årets förlust	-1 302 529
	-2 302 573

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	164 070
i ny räkning överföres	-2 466 643
	-2 302 573

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	3 442 853 3 442 853	3 092 134 3 092 134
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 266 453	-1 098 299
Övriga kostnader	4	-174 647	-142 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 978 214 -3 419 314	-1 978 213 -3 219 146
Rörelseresultat		23 539	-127 012
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 413	74 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 402 481 -1 326 068	-1 309 490 -1 235 260
Resultat efter finansiella poster		-1 302 529	-1 362 272
Resultat före skatt		-1 302 529	-1 362 272
Årets resultat		-1 302 529	-1 362 272

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	159 635 607	161 613 821
Pågående nyanläggningar	6	0	0
		159 635 607	161 613 821
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		159 660 607	161 638 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 818	66 442
		71 818	66 492
<i>Kassa och bank</i>		5 314 749	4 939 742
Summa omsättningstillgångar		5 386 567	5 006 234
SUMMA TILLGÅNGAR		165 047 174	166 645 055

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 132 785	79 132 785
Uppåtelseavgifter		36 433 215	36 433 215
Fond för yttre underhåll	8	328 140	164 070
		115 894 140	115 730 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 000 044	526 297
Årets resultat		-1 302 529	-1 362 272
		-2 302 573	-835 975
Summa eget kapital		113 591 567	114 894 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	15 400 000	31 120 000
Summa långfristiga skulder		15 400 000	31 120 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 332 326	15 992 371
Leverantörsskulder		193 355	198 483
Övriga skulder		4 050 270	4 050 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 656	389 836
Summa kortfristiga skulder		36 055 607	20 630 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 047 174	166 645 055

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 302 529

-1 362 272

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 978 214

1 978 213

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

675 685

615 941

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

50

5 084

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 376

60 570

Förändring av leverantörsskulder

-5 128

-112 857

Förändring av kortfristiga skulder

89 821

46 301

Kassaflöde från den löpande verksamheten

755 052

615 039

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-380 045

-540 165

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-380 045

-540 165

Årets kassaflöde

375 007

74 874

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 939 742

4 864 868

Likvida medel vid årets slut

5 314 749

4 939 742

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 ekonomiska plan.

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:

Byggnader	1,58%
-----------	-------

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, uträngörs 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 kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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 utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift kr/kvm

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas % av intäkterna

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning kr/kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande 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 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 017 376	2 698 506
Hyresintäkter garage och p-platser	383 947	359 675
Övriga fakturerade intäkter (finns motsvarande kostnad)	41 430	33 953
	3 442 753	3 092 134

I föreningens årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten. Medlemmarna har eget abonnemang på hushållsel, tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel inkl materialkostnad	152 876	134 973
Städ	49 541	41 940
Hiss, rep och service	23 190	25 148
Garagehyra, Arkaden	60 473	61 845
Reparationer	1 533	16 433
Planerat underhåll, besiktningar	52 175	0
Fastighetsel	149 436	176 455
Bevakningskostnad	2 369	0
Fjärrvärme	371 786	323 747
Vatten	204 695	157 232
Sophämtning	145 312	115 413
Fastighetsförsäkring	45 874	41 263
Fastighetsstyrning	7 193	3 849
	1 266 453	1 098 298

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	8 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	137 886	123 881
Bankavgifter	3 782	7 203
Övriga förvaltningskostnader	14 979	9 550
Arvoden till styrelsen	10 000	0
	174 647	142 634

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 592 034	0
Inköp	0	163 592 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 592 034	163 592 034
Ingående avskrivningar	-1 978 213	0
Årets avskrivningar	-1 978 214	-1 978 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 956 427	-1 978 213
Utgående redovisat värde	159 635 607	161 613 821

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	163 592 034
Omklassificeringar	0	-163 592 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde från fjolåret	164 070	0
Reservering enligt ekonomisk plan, 45 kr per kvm boarea	164 070	164 070
	328 140	164 070

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företaget har samtliga skulder i Nordea Hypotek företagslån med följande belopp och räntesatser:

Kreditnummer	Skuld	Ränta	Villkorsändringsdag
3975 82 76115	15 560 000 kr	2,26%	2025-03-19
3975 82 76123	15 560 000 kr	2,5%	2027-03-17
3975 84 15190	7 766 133 kr	3,518%	2025-04-03
3975 84 15204	7 846 193 kr	3,518%	2025-04-03

Den totala skulden på 46 732 326 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 400 000	31 120 000
	15 400 000	31 120 000
Kortfristiga skulder		
Varav amorteringar under 2025	320 000	560 180
Lån som ska omförhandlas under 2025	31 012 326	15 432 191
	31 332 326	15 992 371

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 760 000	29 840 000
	14 760 000	29 840 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 012 626	48 012 626
	48 012 626	48 012 626

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Falkman
Ordförande

Kjell Dahnelius

Jonas Edberg

Robert Lundkvist

Jonas Nygren

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

Magnus Orregård

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Höderskrapan, 769635-3262

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Höderskrapan för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för förening samt de förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust som lagts fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Skellefteå 2025-05-05

Magnus Orregård
Föreningens revisor