

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hunden 17

769639-5883

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hunden 17 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar marken med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 2021-04-14 och stadgarna upprättades 2021-01-17.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Uddgren	Ledamot
Felicia Rönnlund	Ledamot
Oscar Haglund Blästa	Ledamot

Revisorer

KPMG
Benjamin Henriksson (huvudansvarig)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten HUNDEN 17 i Umeå Kommun som ombildades 2021. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Underhåll

Nuvarande underhållsplan som upprättades i april 2021 vid nybildandet av föreningen är under revidering av styrelsen och får därmed anses vara inaktuell.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	Lägenheter	725
9	Bilplatser	

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Vasana AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.
Föreningen har ett avtal med Aweko Nord AB om ekonomisk förvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021 (11 mån)
Nettoomsättning	595	522	312
Resultat efter finansiella poster	-384	-274	34
Soliditet (%)	68,4	65,0	62,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	745	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 662	11 602	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 662	12 941	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-139	12	0
Räntekänslighet (%)	15,3	17,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	240	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	84,3	75,5

Upplysning vid förlust

Under år 2024 löper bindningstiden för ett av lånen ut, vilket kan resultera i en ökning av den befintliga räntan. Denna potentiella höjning av räntekostnaderna kan komma att påverka våra ekonomiska resurser och därmed kräva en översyn av föreningens intäkter för att säkerställa fortsatt finansiell stabilitet. Eventuellt framtida högre lånekostnader kan behöva finansieras genom ökade avgifter för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 100 000		72 500	-107 576	-329 770	17 735 154
Ökning av insatskapital	1 000 000					1 000 000
Inbetalda insatser		350 000				350 000
Disposition av föregående års resultat:				-329 770	329 770	0
Årets avsättning			36 250	-36 250		0
Årets resultat					-437 141	-437 141
Belopp vid årets utgång	19 100 000	350 000	108 750	-473 596	-437 141	18 648 013

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-473 595
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-36 250
årets förlust	-437 141
	-946 986
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-946 986
	-946 986

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	550 925	484 070
Övriga intäkter		80 604	90 118
		631 529	574 188
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-471 139	-470 960
Övriga kostnader		-55 600	0
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 031	-283 031
		-809 770	-753 991
Rörelseresultat		-178 241	-179 803
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 900	-149 967
		-258 900	-149 967
Resultat efter finansiella poster		-437 141	-329 770
Resultat före skatt		-437 141	-329 770
Årets resultat		-437 141	-329 770

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

26 711 722

26 994 753

26 711 722

26 994 753

Summa anläggningstillgångar

26 711 722

26 994 753

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

7 055

125

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

10 723

7 439

17 778

7 564

Kassa och bank

521 763

272 337

Summa omsättningstillgångar

539 541

279 901

SUMMA TILLGÅNGAR

27 251 263

27 274 654

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 100 000	18 100 000
Uppåtelseavgifter		350 000	0
Fond för yttre underhåll	8	108 750	72 500
		19 558 750	18 172 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-473 595	-107 576
Årets resultat		-437 141	-329 770
		-910 736	-437 346
Summa eget kapital		18 648 014	17 735 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10	2 818 313	2 746 413
Summa långfristiga skulder		2 818 313	2 746 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 636 627	6 700 417
Leverantörsskulder		43 056	33 616
Aktuella skatteskulder		49 728	0
Övriga skulder		0	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	55 525	58 804
Summa kortfristiga skulder		5 784 936	6 793 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 251 263	27 274 654

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-437 141	-329 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	283 031	283 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-154 110	-46 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 930	20 040
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 284	3
Förändring av leverantörsskulder	9 440	-22 739
Förändring av kortfristiga skulder	46 200	12 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 684	-36 784
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 350 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 350 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-991 890	-1 187 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-991 890	-1 187 280
Årets kassaflöde	249 426	-1 224 064
Likvida medel vid årets början	272 337	1 496 400
Likvida medel vid årets slut	521 763	272 337

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Då skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Stomme, grund	100 år
Värme, el	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Yttre ytskikt	25 år
Inre ytskikt	15 år
Restpost	50 år

Skatter

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

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-550 925	-484 070
Hyror bostäder	-36 730	-52 618
Hyror garage och parkeringsplatser	-42 175	-37 500
	-629 830	-574 188

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	49 206	96 372
El, värme, vatten och avlopp	170 391	176 328
Snöröjning	38 916	18 781
Programvaror och bredband	3 194	570
Försäkring	22 452	22 319
Redovisnings- och revisionstjänster	79 498	84 094
Konsultkostnader	0	5 063
Bankkostnader	2 775	2 120
Övriga externa kostnader	23	6 479
Löpande förvaltning	32 000	45 500
Städning, renhållning	22 957	10 509
Lokalhyra	0	2 825
	421 412	470 960

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 419 299	27 419 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 419 299	27 419 299
Ingående avskrivningar	-424 546	-141 515
Årets avskrivningar	-283 031	-283 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-707 577	-424 546
Utgående redovisat värde	26 711 722	26 994 753
Bokfört värde byggnader		17 415 870
Bokfört värde mark		9 578 883
		26 994 753

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa BRF Hunden 17	10 723	7 439
	10 723	7 439

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	-108 750	-72 500
	-108 750	-72 500

Not 9 Långfristiga skulder

Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 45689739	1,5	2026-06-28	2 818 313	2 832 693
SEB 45659755	1,18	2024-06-28	2 818 313	2 832 693
SEB 45659720	5,53	2024-06-28	2 818 314	2 832 694
SEB 45990850	3,53	2023-08-28	0	948 750
			8 454 940	9 446 830

Kortfristig del av långfristig skuld	5 636 627	2 939 474
--------------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 705	2 929
Fjärrvärme	13 939	12 792
El	2 381	4 082
Bokslut	15 000	15 000
Revision	15 000	15 000
Löpande förvaltning	7 500	8 000
	55 525	57 803

Not 12 Ställda säkerheter

2023-12-31	2022-12-31
------------	------------

Fastighetsinteckning	10 000 000	10 688 000
	10 000 000	10 688 000

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

Umeå

Fredrik Uddgren

Felicia Rönnlund

Oscar Haglund Blästa

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Benjamin Henriksson
Revisor