

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1

794000-1873

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1 får härmed avge 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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skidstaven 1 med tillhörande mark i Umeå kommun. Fastigheten består av fyra huskroppar; Skidspåret 15, Skidspåret 17, Nydalavägen 14 samt Nydalavägen 16, med totalt 141 lägenheter. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum med kokvrå	5	135
1 rum och kök	25	1000
2 rum och kök	56	3360
3 rum och kök	27	1998
4 rum och kök	28	2464
	141	8957

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten. Från och med ordinarie föreningsstämma 2023 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Moliis	ordförande
Emma Öbrand	
Ulla Mäkeläinen	
Ingemar Broman	
Jonas Örmin	

Styrelsesuppleanter

Erik Westerlind	
Monica Lundstedt	
Patrik Ågren	
Robert Sjöblom	
Linn Öjbrant	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2024
2024
2025
2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2024
2024
2025

Ordinarie revisorer

Jessica Semb extern revisor

Örjan Mikaelsson intern revisor

Revisorssuppleanter

Åsa Dahlgren extern revisor

Daniel Borgström intern revisor

Valberedning

Gabriella Segerberg

Inger Falck

Jonas Söderström

Övriga förtroendevalda

Ingemar Broman

Robert Sjöblom

Internetansvarig

Kabel TV ansvarig

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

2024

Valda t.o.m. årsstämman

2024

2024

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under 2023 utförts på entreprenad av Emfa Fastighetsförvaltning AB.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Grant Thornton Sweden AB.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar är föreningen ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2023 har fokus i föreningen legat på bergvärmeprojektet. Under året har Skidspåret 15, Nydalavägen 14 och Nydalavägen 16 konverterats till bergvärme och från och med februari 2024 har vi stängt fjärrvärmen helt och hållet. Därmed går nu alla föreningens fastigheter på bergvärme för såväl uppvärmning som varmvattenförsörjning.

Flerårsöversikt (kostnader

avser per m ²) (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	53	459	209	-74	133
Nettoomsättning	6 225	5 615	5 574	5 540	5 541
Soliditet (%)	30,5	43,9	46,0	47,5	46,8
Kassalikviditet (%)	118,5	72,0	59,3	87,6	98,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	553	552	550	545
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 885	1 103	929	848	872
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 992	1 177	981	896	921
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	160	139	175	180
Räntekänslighet (%)	3,4	2,1	1,8	1,6	1,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	192	196	174	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,5	88,3	88,7	88,9	88,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 945	5 339 000	2 920 697	459 010	9 064 652
Disposition av föregående års resultat:			459 010	-459 010	0
Avsättning till yttre underhållsfond		1 100 000	-1 100 000		0
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		-398 000	398 000		0
Årets resultat				53 169	53 169
Belopp vid årets utgång	345 945	6 041 000	2 677 707	53 169	9 117 821

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 677 707
årets vinst	53 169
	2 730 876

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 200 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-536 000
i ny räkning överföres	2 066 876
	2 730 876

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, 3	6 225 314	5 615 136
Övriga intäkter		1 695	65
		6 227 009	5 615 201
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-536 023	-397 521
Driftskostnader	4	-3 869 044	-3 502 751
Övriga kostnader		-323 382	-345 283
Personalkostnader	5	-86 492	-96 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-800 714	-661 029
		-5 615 655	-5 003 398
Rörelseresultat		611 354	611 803
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 649	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 836	-152 797
		-558 187	-152 793
Resultat efter finansiella poster		53 167	459 010
Resultat före skatt		53 167	459 010
Årets resultat		53 169	459 010

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 601 291	18 961 834
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 371 563	0
		25 972 854	18 961 834
Summa anläggningstillgångar		25 972 854	18 961 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 546 459	29 794
Övriga fordringar		54 606	31 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		242 050	195 624
		1 843 115	256 669
<i>Kassa och bank</i>		2 098 499	1 431 311
Summa omsättningstillgångar		3 941 614	1 687 980
SUMMA TILLGÅNGAR		29 914 468	20 649 814

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 945	345 945
Fond för yttre underhåll		6 041 000	5 339 000
		6 386 945	5 684 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 677 707	2 920 697
Årets resultat		53 169	459 010
		2 730 876	3 379 707
Summa eget kapital		9 117 821	9 064 652
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		2 328 500	9 241 000
Summa långfristiga skulder		2 328 500	9 241 000
Kortfristiga skulder			
	10		
Förskott från kunder		7 044	3 691
Leverantörsskulder		730 127	191 886
Aktuella skatteskulder		19 241	22 112
Övriga skulder		15 635 390	1 323 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 076 345	803 433
Summa kortfristiga skulder		18 468 147	2 344 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 914 468	20 649 814

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	53 169	459 010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	800 714	661 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	853 883	1 120 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 516 665	30 644
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 176	53 665
Förändring av leverantörsskulder	538 241	-94 222
Förändring av kortfristiga skulder	16 531 140	-171 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 391 423	938 209
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 811 735	-2 452 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 811 735	-2 452 637
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-7 612 500	2 000 000
Amortering av lån	-300 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 912 500	1 750 000
Årets kassaflöde	667 188	235 572
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 431 311	1 195 739
Likvida medel vid årets slut	2 098 499	1 431 311

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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

Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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	3 949 316	3 759 929
Årsavgifter lokaler	75 298	40 056
Bränsleavgifter	931 227	930 151
Intäkter el	643 459	274 476
Kabel TV	169 400	169 219
Internet	169 400	169 219
Hyra uthyrningsrum	32 981	29 924
Garage	174 811	168 205
Motorvärmare	47 780	41 600
Carport	31 642	32 357
	6 225 314	5 615 136

Under året har Intäkter el uppkommit retroaktivt genom fakturering av elförbrukning till Telia.

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Inga hyres- eller avgiftsbortfall har förekommit under året.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	700 800	832 595
El	902 334	587 000
Vatten	405 210	396 310
Renhållning	447 602	460 916
UE-arvoden	62 818	32 314
Fastighetsskötsel	310 008	301 227
Kabel-TV	216 922	192 665
Internet	115 677	149 963
Fastighetsskatt	224 049	214 179
Övrig drift	483 624	335 582
	3 869 044	3 502 751

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Personalkostnader avser arvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 177 465	28 724 828
Inköp	6 440 171	2 452 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 617 636	31 177 465
Ingående avskrivningar	-12 215 631	-11 554 602
Årets avskrivningar	-800 714	-661 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 016 345	-12 215 631
Utgående redovisat värde	24 601 291	18 961 834

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 719	169 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 719	169 719
Ingående avskrivningar	-169 719	-169 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 719	-169 719
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 371 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 371 563	0
Utgående redovisat värde	1 371 563	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	1 978 500	8 041 000
	1 978 500	8 041 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 841 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.
Av kortfristiga skulder avser 14 362 500 kr lån som ska villkorsändras under 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 328 500	9 241 000
	2 328 500	9 241 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 512 500	1 300 000
	15 512 500	1 300 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 050 000	10 224 600
	18 050 000	10 224 600

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Umeå 2024-

Fredrik Moliis
Ordförande

Ulla Mäkeläinen

Ingemar Broman

Jonas Örmin

Emma Öbrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Jessica Semb
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2024 17:20

SENT BY OWNER:
Anna Olsson · 22.03.2024 08:27

DOCUMENT ID:
S1x0zhqCT

ENVELOPE ID:
B1R6G29Ap-S1x0zhqCT

DOCUMENT NAME:
231231 ÅR Brf Skidstaven 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Emma Magdalena Öbrand emma.obrand@regionvasterbotten.se	Signed Authenticated	22.03.2024 08:33 22.03.2024 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/13) IP: 193.10.32.204
FREDRIK MOLIIS fredrik.moliis@wasaline.com	Signed Authenticated	22.03.2024 09:46 22.03.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/16) IP: 217.115.37.149
ULLA KAARINA MÄKELÄINEN ulpukka55@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 11:34 22.03.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/02) IP: 217.115.37.137
Ingemar Broman ingemar.broman@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 11:41 22.03.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/21) IP: 217.213.153.41
Sven Jonas Örmin sjormin@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 16:10 22.03.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/25) IP: 78.77.209.64
JESSICA SEMB jessica.semb@bakertilly.se	Signed Authenticated	24.03.2024 17:20 22.03.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 80.244.83.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed