

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1
794000-1873

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skidstaven 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

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 14 protokollförda styrelsemöten. Från och med ordinarie föreningsstämma 2024 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Moliis	ordförande
Jonas Örmin	
Ulla Mäkeläinen	
Ingemar Broman	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2026
2025

Styrelsesuppleanter

Erik Westerlind	2025
Monica Lundstedt	2025
Patrik Ågren	2026
Robert Sjöblom	2026
Linn Öjbrant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2026
2026
2025

Ordinarie revisorer

Jessica Semb

extern revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Örjan Mikaelsson

intern revisor

2025

Revisorssuppleanter

Åsa Dahlgren

extern revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Bodil Ämting

intern revisor

2025

Valberedning

Gabriella Segerberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Inger Falck

2025

Jonas Söderström

2025

Övriga förtroendevalda

Ingemar Broman

Internetansvarig

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Robert Sjöblom

Kabel TV ansvarig

2025

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under 2024 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 (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2024 har fokus i föreningen legat på bygget av nytt garage längs Berghemsvägen. Garaget stod klart i december 2024. I övrigt under året så har föreningens skyddsrum iordningsställts, OVK besiktning gjorts samt utemiljön återställts efter bergvärmeprojektet som blev klart 2023.

Flerårsöversikt (kostnader

avser per m2) (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-278	53	459	209	-74
Nettoomsättning	6 718	6 225	5 615	5 574	5 540
Soliditet (%)	24,6	30,5	43,9	46,0	47,5
Kassalikviditet (%)	79,3	118,5	72,0	59,3	87,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	667	581	553	552	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 593	1 885	1 103	929	848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 740	1 992	1 177	981	896
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	132	160	139	175
Räntekänslighet (%)	2,7	3,4	2,1	1,8	1,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	215	192	196	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,8	83,5	88,3	88,7	88,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatet för året är negativt och beror främst på ökade kostnader kopplat till investeringar i nytt parkeringsgarage, samt högre räntekostnader än budgeterat. Förlusten bedöms som tillfällig, och föreningens ekonomi är fortsatt stark sett till möjligheten att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 945	6 041 000	2 677 707	53 169	9 117 821
Disposition av föregående års resultat:			53 169	-53 169	0
Avsättning till yttre underhållsfond		1 200 000	-1 200 000		0
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		-536 000	536 000		0
Årets resultat				-277 583	-277 583
Belopp vid årets utgång	345 945	6 705 000	2 066 876	-277 583	8 840 238

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 066 876
årets förlust	-277 583
	1 789 293

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-884 000
i ny räkning överföres	1 373 293
	1 789 293

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	6 717 567	6 225 314
Övriga intäkter		1 840	1 695
		6 719 407	6 227 009
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-884 489	-536 023
Driftskostnader	4	-3 610 807	-3 869 044
Övriga kostnader		-583 095	-323 382
Personalkostnader	5	-108 490	-86 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 003 144	-800 714
		-6 190 025	-5 615 655
Rörelseresultat		529 382	611 354
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 408	42 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 373	-600 836
		-806 965	-558 187
Resultat efter finansiella poster		-277 583	53 167
Resultat före skatt		-277 583	53 167
Årets resultat		-277 583	53 169

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 609 663	24 601 291
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 074 393	1 371 563
		33 684 056	25 972 854
Summa anläggningstillgångar		33 684 056	25 972 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		118 709	1 546 459
Övriga fordringar		20 402	54 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		306 619	242 050
		445 730	1 843 115
<i>Kassa och bank</i>		1 869 561	2 098 499
Summa omsättningstillgångar		2 315 291	3 941 614
SUMMA TILLGÅNGAR		35 999 347	29 914 468

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

345 945

345 945

Fond för yttre underhåll

6 705 000

6 041 000

7 050 945

6 386 945

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 066 876

2 677 707

Årets resultat

-277 583

53 169

1 789 293

2 730 876

Summa eget kapital

8 840 238

9 117 821

Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

24 241 000

2 328 500

Summa långfristiga skulder

24 241 000

2 328 500

Kortfristiga skulder

10

Förskott från kunder

19 315

7 044

Leverantörsskulder

1 522 894

730 127

Aktuella skatteskulder

13 867

19 241

Övriga skulder

344 208

15 635 390

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 017 825

2 076 345

Summa kortfristiga skulder

2 918 109

18 468 147

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 999 347

29 914 468

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-277 583

53 169

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 003 144

800 714

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

725 561

853 883

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

1 427 750

-1 516 665

Förändring av kortfristiga fordringar

-30 365

-15 176

Förändring av leverantörsskulder

792 767

538 241

Förändring av kortfristiga skulder

-16 342 805

16 531 140

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-13 427 092

16 391 423

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 714 347

-7 811 735

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 714 347

-7 811 735

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

22 159 375

-7 612 500

Amortering av lån

-246 875

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

21 912 500

-7 912 500

Årets kassaflöde

-228 939

667 188

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 098 499

1 431 311

Likvida medel vid årets slut

1 869 560

2 098 499

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder (bränsleavgift ingår från 2024)	5 569 788	3 949 316
Årsavgifter lokaler	9 240	75 298
Bränsleavgifter	0	931 227
Intäkter el	439 048	643 459
Kabel TV	169 200	169 400
Internet	169 200	169 400
Hyra uthyrningsrum	38 270	32 981
Garage	223 336	174 811
Motorvärmare	61 235	47 780
Carport	38 251	31 642
	6 717 568	6 225 314

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Inga hyres- eller avgiftsbortfall har förekommit under året.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	621 430	700 800
El	678 883	902 334
Vatten	458 423	405 210
Renhållning	451 355	447 602
UE-arvoden	122 082	62 818
Fastighetsskötsel	310 008	310 008
Kabel-TV	189 135	216 922
Internet	83 976	115 677
Fastighetsskatt	229 830	224 049
Övrig drift	465 685	483 624
	3 610 807	3 869 044

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 617 636	31 177 465
Inköp	3 011 516	6 440 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 629 152	37 617 636
Ingående avskrivningar	-13 016 345	-12 215 631
Årets avskrivningar	-1 003 144	-800 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 019 489	-13 016 345
Utgående redovisat värde	26 609 663	24 601 291

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 371 563	0
Inköp	7 074 393	1 371 563
Omklassificeringar	-1 371 563	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 074 393	1 371 563
Utgående redovisat värde	7 074 393	1 371 563

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	23 041 000	1 978 500
	23 041 000	1 978 500

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 541 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 241 000	2 328 500
	24 241 000	2 328 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	10 137 500
	300 000	10 137 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	25 341 000	18 050 000
	25 341 000	18 050 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Umeå 2025-

Fredrik Moliis
Ordförande

Ulla Mäkeläinen

Ingemar Broman

Jonas Örmin

Emma Öbrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Jessica Semb
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 11:48

SENT BY OWNER:

Sofia Grundström • 18.03.2025 07:53

DOCUMENT ID:

ryeSK_9U2yx

ENVELOPE ID:

B1BKdCL2yx-ryeSK_9U2yx

DOCUMENT NAME:

ÅR 794000-1873 Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1 för 20240101-20241231.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingemar Broman ingemar.broman@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 09:02 18.03.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/21) IP: 217.115.37.249
2. FREDRIK MOLIIS fredrik.moliis@wasaline.com	Signed Authenticated	18.03.2025 09:10 18.03.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/16) IP: 89.160.42.8
3. Sven Jonas Örmin sjormin@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 09:56 18.03.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/25) IP: 217.213.151.131
4. ULLA MÄKELÄINEN ulpukka55@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 11:45 18.03.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/02) IP: 217.115.37.234
5. Emma Magdalena Öbrand emma.obrand@regionvasterbotten.se	Signed Authenticated	18.03.2025 13:29 18.03.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/13) IP: 46.236.84.77
6. JESSICA SEMB jessica.semb@bakertilly.se	Signed Authenticated	25.03.2025 11:48 25.03.2025 09:35	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