

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå
769638-8714

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) det vill säga föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningens fastighet har del i en gemensamhetsanläggning som avser teknikutrymme.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christine Hallberg

Jonas Olsson

Lars Lindblad

David Carlsson

Tillträtt 2024-06-14

Avgått 2024-06-14

Ordinarie revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Umeå Resenären 1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring, försäkringen omfattar bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring.

Byggnation av 78 stycken lägenheter har slutförts under året, samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten är en 3D-fastighet vilket innebär att underliggande garage och lokaler inte tillhör föreningen.

Underhåll

Då fastigheten är nybyggd förväntas inga planerade underhåll under dom närmaste åren.

Fördelning bostäder

Antal	Typ
20	1 rum och kök
4	1,5 rum och kök
11	2 rum och kök
26	3 rum och kök
3	3,5 rum och kök
13	4 rum och kök
1	5 rum och kök
78	

Lägenheternas sammanlagda area uppgår till 5121 kvm.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Norr om teknisk och ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen förvärvade i december 2021 fastigheten Umeå Resenären 1. Uppförande av byggnad har slutförts under räkenskapsåret. Tillträde till lägenheterna skedde under hösten 2024.

Under året har föreningens stadgar ändrats och de nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-07.

Styrelsen har momsregistrerat föreningen för debitering av el och varmvatten enligt IMD (faktisk förbrukning).

Styrelsen har inte fattat något beslut om avgiftshöjning under året.

Medlemsinformation

Medlemsantal vid räkenskapsårets ingång uppgick till 0.

Medlemsantal vid räkenskapsårets utgång uppgick till 126.

Baserat på kontraktsdatum har 14 stycken överlåtelse av bostadsrätt skett under verksamhetsåret.

Föreningens ekonomi

Fastigheten är belagd med fastighetsskatt för år 2024 som uppgår till 376 000 kr. Förening är därefter avgiftsbefriad från fastighetsavgift på bostäderna under 15 år för nybyggda bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (18 mån)
Nettoomsättning	664	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-650	-234	-184	-36
Soliditet (%)	72,12	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	126	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 105	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 105	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-47	0	0	0
Räntekänslighet (%)	96,26	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	38	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,94	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Byggnation av bostadsrätterna slutfördes under året, inflyttning skedde under hösten/slutet av 2024.

Nyckeltalen årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet, energikostnad per kvadratmeter samt årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är inte tillämpliga under uppförandeskedet av byggnaden.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av kostnader för föreningens bildande samt uppförande av bostäderna. Den bokförda förlusten som är hänförlig till engångskostnader har inte någon påverkan på föreningens framtida kassaflöde, på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Då fastigheten är nybyggd bedöms det inte föreligga något underhållsbehov i dagsläget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-219 670	-233 855	-453 525
Upplåtelseavtal	175 168 000	43 792 000				218 960 000
Disposition av föregående års resultat:				-233 855	233 855	0
Avsättning fond yttre underhåll			199 719	-199 719		0
Årets resultat					-649 614	-649 614
Belopp vid årets utgång	175 168 000	43 792 000	199 719	-653 244	-649 614	217 856 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-453 525
reservering till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	-199 719
årets förlust	-649 614
	-1 302 858
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 302 858
	-1 302 858

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	664 287	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-376 000	-180 000
Driftskostnader	3	-422 505	0
Övriga kostnader		-443 158	-53 855
		-1 241 663	-233 855
Rörelseresultat		-577 376	-233 855
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 251	0
		-72 238	0
Resultat efter finansiella poster		-649 614	-233 855
Resultat före skatt		-649 614	-233 855
Årets resultat		-649 614	-233 855

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	280 642 756	72 065 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	150 390 529
		280 642 756	222 456 354
Summa anläggningstillgångar		280 642 756	222 456 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 893	0
Övriga fordringar		4 685 695	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 698	0
		4 845 286	0
Kassa och bank		16 597 994	3 862 011
Summa omsättningstillgångar		21 443 280	3 862 011
SUMMA TILLGÅNGAR		302 086 036	226 318 365

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

218 960 000

0

Fond för yttre underhåll

7

199 719

0

219 159 719

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-653 244

-219 670

Årets resultat

-649 614

-233 855

-1 302 858

-453 525

Summa eget kapital

217 856 861

-453 525

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 8

46 261 524

0

Summa långfristiga skulder

46 261 524

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5, 8

15 730 476

138 112 906

Förskott från kunder

6 910

0

Leverantörsskulder

239 143

9 530 984

Övriga skulder

6 556 000

79 128 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 435 122

0

Summa kortfristiga skulder

37 967 651

226 771 890

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

302 086 036

226 318 365

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-577 376	-233 855
Erhållen ränta	13	0
Erlagd ränta	-6 195	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-583 558 -233 855

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 893	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-297 393	0
Förändring av leverantörsskulder	239 143	0
Förändring av kortfristiga skulder	611 798	180 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-37 903 -53 855

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-52 725 208	-89 881 270
--	-------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-52 725 208 -89 881 270

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	214 420 000	0
Förskott förhandstecknade avtal	-7 800 000	0
Upptagna lån	61 992 000	0
Byggnadskreditiv	-138 112 906	89 681 270
Amortering av lån	-65 000 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

65 499 094 89 681 270

Årets kassaflöde

12 735 983 -253 855

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 862 011	4 115 866
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

16 597 994 3 862 011

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 enligt föreningens ekonomiska plan tills underhållsplan är upprättad.

Anläggningstillgångar

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

Bostadsrättsföreningen har tagit byggnaden i bruk i slutet av innevarande år. Då avräkning för byggnationen ännu inte är slutförd kommer avskrivningar att påbörjas 2025. Marken är inte föremål för avskrivning.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	621 031	0
Årsavgift TV/bredband	22 942	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 193	0
Avgift överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 763	0
Påminnelseavgifter	358	0
	664 287	0

I föreningens årsavgifter ingår värme, abonnemang för tv/bredband är ett obligatoriskt tillägg. El och varmvatten debiteras enligt IMD (individuell mätning och debitering).

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme och el	-156 035	0
Vatten och avlopp	-39 474	0
Fastighetsskötsel	-44 460	0
Avfallshantering	-47 044	0
Fastighetsförsäkring	-17 229	0
Städning	-16 194	0
Bredband	-7 766	0
Ekonomisk förvaltning	-90 739	0
Övriga kostnader	-3 564	0
	-422 505	0

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 065 825	72 065 825
Omklassificeringar	208 576 931	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 642 756	72 065 825
Utgående redovisat värde	280 642 756	72 065 825

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	61 992 000	61 452 000
	61 992 000	61 452 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 390 529	57 285 160
Inköp	58 186 402	93 105 369
Omklassificeringar	-208 576 931	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	150 390 529
Utgående redovisat värde	0	150 390 529

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt ekonomisk plan	199 719	0
	199 719	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,66	2025-12-30	15 498 000	0
Stadshypotek	2,64	2026-12-30	15 498 000	0
Stadshypotek	2,78	2028-12-30	15 498 000	0
Stadshypotek	2,88	2029-12-30	15 498 000	0
			61 992 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 730 476	0

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som kortfristig skuld, avsikten är inte att slutbetala av lånet och föreningen har inte fått någon indikation på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Amortering på övriga lån uppgår under år 2025 till 232 476 kr.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inte fattat något beslut om avgiftshöjning efter årets utgång.

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Christine Hallberg
Ordförande

Lars Lindblad

Jonas Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 16:48:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTRA STATION I UMEÅ 769638-8714 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 11:44:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Hallberg

Christine Hallberg

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 11:30:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LINDBLAD

Lars Lindblad

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-19 12:54:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS OLSSON

Jonas Olsson

Leveranskanal: E-post