

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vidar 9
769632-0865

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidar 9 får härmed upprätta 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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förenings fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av två flerbostadshus. Värdeåret är 2020.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Räkenskapsåret är 1 januari till 31 december.
Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jonsson, Per Berthram	Ledamot, Ordförande
Toresson, Johan, Patric	Ledamot
Berggren, Kajsa, Karin, Kristina	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ingen under 2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två i förening.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. I samband med föreningsstämman hölls också ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har styrelsen sammanträtt två gånger (2024-08-19 och 2024-12-16). Information har skickats ut till medlemmarna efter styrelsemötena. Styrelsen har också sammanträtt per telefon i samband med ansökan om medlemskap i föreningen.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Eklund, Eva, Maria	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
--------------------	------------------	-----------------

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vidar 9 med adresserna Döbelnsgatan 7 och Skolgatan 80, 903 30 i centrala Umeå i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, carports och p-platser.

Tomten är friköpt och ägs av föreningen och uppgår till 1004 kvm.

Fastigheterna är fjärrvärmeanslutna. Fastigheterna är via fast fiber anslutna till det öppna stadsnätet i Umeå för Internet /bredband.

I huset och i närliggande utbyggnad finns lägenhetsförråd till samtliga lägenheter samt gemensam fullt nyutrustad tvättstuga samt ett gemensamt hobbyrum.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Föreningen är ansvarsförsäkrad för skadeståndskrav.

Underhåll

Då ena huset är nyproducerat och det andra huset är totalrenoverat så finns inget behov av större underhållsåtgärder i närtid dvs, under de kommande 1 - 10 åren.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts under året.

Genomfört planerat underhåll

Ingenting.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter åtta lägenheter med bostadsrätt med följande fördelning:

Antal	Typ	Total yta
1	Lägenhet, 1 rok	32,5 kvm
1	Lägenhet, 3 rok	68 kvm
2	Lägenhet, 3 rok	88,6 kvm
2	Lägenhet, 4 rok	112,2 kvm
2	Lägenhet, 4 rok	140 kvm

Total boyta: 782,1 kvm

Parkeringar och carportplatser

Nio parkeringsplatser varav fyra med carport.

Åtta platser är utrustade med motorvärmarruttag samt ladd-box för elbil.

Förvaltning och avtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Försäkringar
IP-Nät (bredband)
Ladd-box Smart Zpark
Snöröjning
Vatten och avlopp
Ventilation
Återvinning samt Soppantering

Leverantör

DL Ekonomikonsult
Umeå Energi
Umeå Energi
Länsförsäkringar
Umeå Stadsnät
Zpark AB
Hammarns Maskin
Vakin
VBF Umeå
Vakin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande kan anses vara väsentliga händelser under 2024.

Årsavgifter

Har inte reviderats under 2024.

Lån

Två befintliga lån lades under året om på 1 år med Stibor 90 dagar.

Övrigt

Driftkostnaderna har kunnat minskas 2024 genom att;
- Föreningen övergått från en extern till en intern revisor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

De två lånen med Stibor 90 dagar löper ut per februari 2025.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter; 8 st
Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början; 14 st
Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	537	535	459	478
Resultat före avskrivningar	297	284	215	105
Resultat efter avskrivningar	-270	-282	-349	-340
Resultat efter finansiella poster	-524	-448	-453	-413
Balansomslutning	37 970	38 577	39 104	39 689
Justerat eget kapital	31 045	31 569	32 017	32 470
Soliditet (%)	82	82	82	82
Kassalikviditet (%)	5	6	10	16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	595	511	611
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 732	8 824	8 916	9 008
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 732	8 824	8 916	9 008
Sparande per kvm (kr/kvm)	54	152	142	185
Räntekänslighet (%)	15	15	17	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	195	195	154
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	77	90

Periodisering av fakturerade hyror för första gången i december 2022 gav effekten av lägre omsättning jämfört mot föregående år.

Kassalikviditeten påverkas negativt av att en majoritet av liggande lån förfaller och omförhandlas varje år, därav måste de vara upptagna som kortfristig skuld. Dessa lån borträknade är kassalikviditeten 152% på bokslutsdagen 2024.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar en förlust efter avskrivningar. Avskrivningarna är en beräknad fiktiv värdeminskning av fastigheten över en period av 50 år enligt nuvarande regelverk. Ingen hänsyn tas till att en väl omhändertagen fastighet snarare ökar i värde över tid. Detta är en normal situation främst för nya bostadsrättsföreningar med nybyggda fastigheter.

Den rullande verksamheten före avskrivningar men inklusive finansiella poster (räntekostnader) uppvisar ett negativt resultat 2024 då ränteomsättning gjordes i en period med höjda marknadsräntor. Detta

underskott beräknas balanseras 2025 då lånen är bunda till lägre räntor. Föreningens verksamhet och drift är stabil.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 625 000	-607 753	-448 012	31 569 235
Belopp vid årets utgång	32 625 000	-607 753	-448 012	31 569 235

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 055 765
årets förlust	-524 291
	-1 580 056
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	27 734
i ny räkning överföres	-1 607 790
	-1 580 056

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	536 683	534 607
		536 683	534 607
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-215 792	-230 084
Övriga kostnader		-23 824	-20 156
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-566 710	-566 710
		-806 326	-816 950
Rörelseresultat		-269 643	-282 343
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 921	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 569	-165 989
		-254 648	-165 669
Resultat efter finansiella poster		-524 291	-448 012
Resultat före skatt		-524 291	-448 012
Årets resultat		-524 291	-448 012

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 715 069	38 281 779
		37 715 069	38 281 779
Summa anläggningstillgångar		37 715 069	38 281 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 777	4 587
Övriga fordringar		26	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 877	13 875
		25 680	18 488
<i>Kassa och bank</i>		229 583	276 471
Summa omsättningstillgångar		255 263	294 959
SUMMA TILLGÅNGAR		37 970 332	38 576 738

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 625 000	32 625 000
		32 625 000	32 625 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 055 765	-607 753
Årets resultat		-524 291	-448 012
		-1 580 056	-1 055 765
Summa eget kapital		31 044 944	31 569 235
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut	6	2 252 370	2 276 370
Summa långfristiga skulder		2 252 370	2 276 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	4 576 740	4 624 740
Leverantörsskulder		12 351	22 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 927	83 460
Summa kortfristiga skulder		4 673 018	4 731 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 970 332	38 576 738

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	7	-524 291	-448 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		566 710	566 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		42 419	118 698
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 190	2 091
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 002	-1 104
Förändring av leverantörsskulder		-10 582	-8 348
Förändring av kortfristiga skulder		466	1 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 111	112 634
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 000	-72 000
Årets kassaflöde		-46 889	40 634
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		276 471	235 837
Likvida medel vid årets slut		229 582	276 471

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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:

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.

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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 avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

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	465 132	465 385
Hyror garage och parkeringsplatser	71 550	69 131
	536 682	534 516

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bostadsrättsförsäkring samt el i föreningens gemensamhetsutrymmen.

I garage och parkering ingår el till motorvärmare, laddning av elbilar debiteras separat.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	0	0
	0	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 412 345	39 412 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 412 345	39 412 345
Ingående avskrivningar	-1 688 718	-1 122 008
Årets avskrivningar	-566 710	-566 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 255 428	-1 688 718
Utgående redovisat värde	37 156 917	37 723 627
Taxeringsvärden byggnader	3 322 000	3 322 000
Taxeringsvärden mark	1 893 000	1 893 000
	5 215 000	5 215 000
Bokfört värde byggnader	32 150 388	32 717 098
Bokfört värde mark	5 564 681	5 564 681
	37 715 069	38 281 779

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år	2 252 370	2 276 370
Skulder som förfaller inom ett år	4 576 740	4 624 740
	6 829 110	6 901 110

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Pantbrev Umeå Vidar 9	6 600 000	6 600 000
Pantbrev Umeå Vidar 9	11 950 000	11 950 000
	18 550 000	18 550 000

Not 7 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	2 921	320
Erhållen utdelning	0	0
Erlagd ränta	257 569	165 989
	260 490	166 309

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Per Berthram Jonsson
Ordförande

Johan, Patric Toresson
Ledamot

Kajsa, Karin, Kristina Berggren
Ledamot

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

Eva, Maria Eklund
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende