

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vemdalsskalets Fritidsby, 769637-5927, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-06-11. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Luleå.

Händelser under året

Vid årsstämman 2024 valdes 3 medlemmar i styrelsen att fortsätta uppdraget som ledamöter. Styrelsen har under året arbetat med kostnadsbesparing och långsiktig planering för underhåll.

Föreningen är en del av samfälligheten på Klockarfjället, vilken sköter vägunderhåll och vintertid snöröjning. På grund av stora ökade kostnader kring bortforsling av snö samt utgifter kring sophämtning så ökade kostnaderna till samfälligheten. Under året genomfördes en omläggning av elfördelningen mellan lägenheterna, en nödvändig åtgärd för att säkerställa lösning till problemet med utlösta säkringar. Dessa båda händelser bidrog till ökade kostnader vilket betalades med föreningens kassa.

Styrelsen har även arbetat med att sänka kostnader och med nytt elavtal så finns en god prognos att sänka de totala elkostnaderna i föreningen med ca 20%. Styrelsen har även förhandlat bättre ränta på gemensamma lån samt tecknat ny fastighetsförsäkring, vilka ses bidra till lägre kostnader.

Styrelsen har under året bland annat fortsatt arbetet med garantiåtgärder från entreprenören Rosell och Clack - nästintill alla garantiåtgärder har åtgärdats. Styrelsen har även arbetat vidare med en långsiktig plan för underhåll och drift. Under året genomfördes 2 överlåtelser i föreningen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Edvinsson
Therese Axberg
Kent Starring

Valda t.o.m. årsstämma

2025
2025
2025

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 69:56. På fastigheten finns 20 st fritidshus uppförda. Byggnaderna är uppförda året 2020. Fastighetens adress är Adolf Hallgrens Väg, Vemdalen.

20 st fritidshus, total yta 740 kvadratmeter.

Underhåll

Styrelsen under året arbetat vidare med en långsiktig plan för underhåll och drift.
Styrelsen avsätter 30 000 kr till en underhållsfond (praxis är 5-10% av omsättningen).
Parallellt arbetar styrelsen fram en specifik underhållsplan som framtida avsättningar kommer att följa.

Förvaltning

Styrelsen sköter och har skött den tekniska förvaltningen under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 31. Tillkommande och avgående medlemmar var 0. Det har skett 1 överlåtelse under året.

Flerårsöversikt & Nyckeltal

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Årsavgifter och hyror	620 865	628 530	679 187	549 000
Resultat efter finansiella poster	-211 088	-194 094	-17 266	-78 000
Soliditet, %	89	89	89	88
Skuldsättning per kvadratmeter	3 885	3 926	3 926	3 966
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 885	3 926	3 926	3 966
Sparande per kvadratmeter	-285	-44	-23	-105
Räntekänslighet, %	5	5	4	5
Energikostnad per kvadratmeter	406	463	407	430
Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	839	849	918	742
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 900 000	50 000	-339 285
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-211 088
Vid årets slut	23 900 000	50 000	-550 373

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -550 373, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-339 285
Årets resultat	-211 088
Totalt	-550 373
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-580 373
Summa	-550 373

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Upplysning vid förlust

Händelserna under året har bidragit till det negativa resultatet. Efter verksamhetsåret slut så beslutade Styrelsen (februari 2025) att öka årsavgiften - i en kombination mellan engångsbetalning samt förhöjd månadsavgift. Den nya avgiften är 1995 kr per månad från april 2025.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	620 865	628 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		620 865	628 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-458 028	-450 837
Övriga externa kostnader	4	-32 497	-32 537
Personalkostnader		-36 993	-35 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-161 280	-161 280
Summa rörelsekostnader		-688 798	-679 809
Rörelseresultat		-67 933	-51 279
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 155	-142 815
Summa finansiella poster		-143 155	-142 815
Resultat efter finansiella poster		-211 088	-194 094
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-211 088	-194 094
Skatter			
Årets resultat		-211 088	-194 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 190 046	26 351 326
Summa materiella anläggningstillgångar		26 190 046	26 351 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		26 190 046	26 351 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		92	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 524	52 892
Summa kortfristiga fordringar		84 616	52 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		79 466	225 952
Summa kassa och bank		79 466	225 952
Summa omsättningstillgångar		164 082	278 844
SUMMA TILLGÅNGAR		26 354 128	26 630 170

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 900 000	23 900 000
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		23 950 000	23 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-339 285	-145 191
Årets resultat		-211 088	-194 094
Summa fritt eget kapital		-550 373	-339 285
Summa eget kapital		23 399 627	23 610 715
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 845 000	2 875 000
Summa långfristiga skulder		2 845 000	2 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		31 849	69 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 652	45 155
Summa kortfristiga skulder		109 501	144 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 354 128	26 630 170

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-211 088	-194 094
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	161 280	161 280
	-49 808	-32 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-49 808	-32 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 724	-5 594
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34 954	-57 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 486	-95 804
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	-146 486	-125 804
Likvida medel vid årets början	225 953	351 756
Likvida medel vid årets slut	79 467	225 952

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	143 155	142 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	161 280	161 280
	161 280	161 280
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	79 467	225 952
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	-	-
	79 467	225 952

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen / (antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt + antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter

Resultat (årets vinst efter skatt + (0,794 * obeskattade reserver)) / (antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt + antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från räkenskapsårets årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

(Totala kostnader för värme, el och vatten) / (antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt + antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt)

Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räkenskapsårets årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Räkenskapsårets årsavgifter / totala rörelseintäkter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter och hyror	620 865	628 530
Summa	620 865	628 530

Årsavgifter består av hyresersättningar från innehavare av bostadsrätt i föreningen. Årsavgiften täcker in vatten samt snöskottning, avfallshantering och övrigt underhåll av föreningens tillfartsväg.

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
El för värme & belysning	-173 725	-216 201
Vatten & avlopp	-126 704	-126 705
Skottning och vägunderhåll	-86 520	-72 818
Försäkring	-19 116	-16 818
Reparation & underhåll av fastighet	-51 963	-18 295
Summa	-458 028	-450 837

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Redovisnings-och revisionskostnader	-24 627	-20 083
Bankkostnader	-1 200	-1 200
Förbrukningsinventarier	-	-
Övrigt	-6 670	-11 254
Summa	-32 497	-32 537

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 880 000	26 880 000
	26 880 000	26 880 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-528 674	-367 394
-Årets avskrivning enligt plan	-161 280	-161 280
	-689 954	-528 674
Redovisat värde vid årets slut	26 190 046	26 351 326

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Villkors - ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Länsförsäkringar	1 991	4,34 %	937 500	952 500
Länsförsäkringar	1 991	4,34 %	1 000 000	1 000 000
Länsförsäkringar	1 991	4,34 %	937 500	952 500
Summa			2 875 000	2 905 000
Varav kortfristig del			30 000	30 000

Styrelsen gör bedömningen att lån som förfaller till villkorsändring är av långsiktig karaktär varpå de redovisas som långsiktiga i årsredovisningen. Nästkommande års amortering redovisas som kortfristig del.

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 725 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom fem år efter balansdagen	120 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	25 000 000	25 000 000

Underskrifter

Luleå, datum enligt digital underskrift

Christian Edvinsson
Styrelseordförande

Kent Starring
Styrelseledamot

Therese Axberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 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