

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bolighuset

769636-8922

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bolighuset får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen säte är i Haninge.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har ännu inte en aktuell underhållsplan utan sätter av till fond enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighet har beteckningen Täckerråker 1:239

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Nordeuropa och nybyggnation färdigställdes år 2023 och utgör en byggnad i sex våningar med totalt 47 lägenheter, en gemensamhetslokal, en takterrass samt en förskola i två plan placerad i husets mittdel. Bostadsyta utgör 3 092 m²

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-05

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Nest Förvaltning.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Amelia Nilsson Ordförande

Mari Planthaber Ordförande (avgått under året)

JoAnn Olander Sowe Ordinarie ledamot

Zuraiya Longdewa Boularbah Ordinarie ledamot

Linnéa Andersson (avgick under året)

Amy Corocan Suppleant

Föreningen har haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Emilsson, Borevision i Sverige - Ordinarie revisor

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter i föreningen, varav en ska vara ordförande.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Carina Sühl Öberg

Peter Nestevik

Föreningsstämman hölls 2024-06-29.

Väsentliga händelser

Ekonomi

Bundit ett av lånen på 3år med ränta 3,33% från 2024-10-08.

Tog ett kortfristigt lån p 120.000 från FB Bostad för att täcka upp för saknad likviditet i maj 2024, i samband med det höjdes avgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 20% 2024-06-01.

Styrelsen planerar att sänka årsavgiften med -5% från 2025-01-01.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 274	1 904	
Resultat efter finansiella poster	-3 344	-736	
Soliditet %	78	78	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	691	615	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 777	11 907	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-257	381	
Räntekänslighet %	17,15	19,35	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	159	91	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	67	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 777	11 907	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 3 092 kvm bostäder.

Avvikelse nyckeltal - Sparande per kvm 2023/2024 beror på inbetalda årsavgifter från FB Bostad.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024 vilket till största del beror på avskrivningar och räntekostnader. Föreningen har hanterat detta genom att bland annat höja avgifterna under året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årests resultat
Belopp vid årets ingång	122 305 550	13 589 500	0	-188 423	-735 584
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-735 584	735 584
Reservering av underhållsfond			92 760	-92 760	
Årets resultat					3 344 171
Belopp vid årets utgång	122 305 550	13 589 500	92 760	-1 016 767	3 344 171

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 016 767
Årets resultat	-3 344 171
<i>Summa</i>	<i>-4 360 938</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	92 760
Balanseras i ny räkning	-4 453 698
<i>Summa</i>	<i>-4 360 938</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 274 005	1 903 600
Övriga rörelseintäkter		8 243	941 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 282 248	2 845 159
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-883 046	-603 543
Övriga externa kostnader	4	-290 255	-261 104
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 550 020	-1 912 515
Summa rörelsekostnader		-3 723 321	-2 777 162
Rörelseresultat		-1 441 073	67 997
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	-37 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 903 098	-766 081
Summa finansiella poster		-1 903 098	-803 581
Resultat efter finansiella poster		-3 344 171	-735 584
Resultat före skatt		-3 344 171	-735 584
Årets resultat		-3 344 171	-735 584

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	168 432 465	170 982 485
Summa materiella anläggningstillgångar		168 432 465	170 982 485
Summa anläggningstillgångar		168 432 465	170 982 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 404	7 912
Övriga fordringar		50 554	142 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 236	72 028
Summa kortfristiga fordringar		155 194	222 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		187 655	1 005 262
Summa kassa och bank		187 655	1 005 262
Summa omsättningstillgångar		342 849	1 228 119
SUMMA TILLGÅNGAR		168 775 314	172 210 604

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	122 305 500	122 305 500
Förlagsinsatser	13 589 500	13 589 500
Reservfond	92 760	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>135 987 760</i>	<i>135 895 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 016 767	-188 423
Årets resultat	-3 344 171	-735 584
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 360 938</i>	<i>-924 007</i>
Summa eget kapital	131 626 822	134 970 993
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 345 805	23 760 000
Summa långfristiga skulder	24 345 805	23 760 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 12 070 020	13 055 000
Leverantörsskulder	181 033	212 099
Aktuella skatteskulder	128 000	128 000
Övriga skulder	93 777	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 858	84 512
Summa kortfristiga skulder	12 802 688	13 479 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	168 775 315	172 210 604

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 441 073	67 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 550 020	1 912 515
Erlagd ränta	-1 903 098	-803 851
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-794 151</i>	<i>1 176 661</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	67 662	799 675
- Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga skulder	308 057	-159 501 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-418 432	-157 525 516
Investeringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-	41 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-15 359 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-15 318 598
Finansieringsverksamheten		
Insatser	-	135 895 000
Upptagna lån	-	37 000 000
Amortering av lån	-399 175	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 175	172 710 000
Årets kassaflöde	-817 607	-134 114
Likvida medel vid årets början	1 005 262	1 139 107
Likvida medel vid årets slut	187 655	1 004 993

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme 120 år

Grund 60 år

Tak/fasad 50 år

Fönster 30 år

Värme 20 år

Installationer 50 år

Inre underhåll 120 år

Övrigt 50 år

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

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 balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt
Räntekänslighet
Räntebärande skulder/årsavgifter

Not 2	Nettoomsättningen	2024	2023
	Årsavgifter bostäder	2 123 822	1 903 000
	Övrigt	53 209	600
	Bredband	96 975	–
	Summa	2 274 006	1 903 600

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Reparationer	48 416	63 517
	Fastighetsskatt	64 000	64 000
	Försäkringspremier	38 239	47 358
	Taxebundna kostnader	491 094	280 795
	Övriga fastighetskostnader	241 297	147 873
	Summa	883 046	603 543

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förvaltningsavtal	225 266	155 959
	Revisionsarvode	20 000	13 125
	Övriga kostnader	44 990	92 020
	Summa	290 256	261 104

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	172 895 000	35 000 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	–	137 895 000
	Utgående anskaffningsvärden	172 895 000	172 895 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 912 515	–
	Årets avskrivningar	-2 550 020	-1 912 515
	Utgående avskrivningar	-4 462 535	-1 912 515
	Redovisat värde	168 432 465	170 982 485
	Varav mark	30 170 000	30 170 000
	Varav byggnad	138 262 465	140 812 485

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats	Villkorsändrin	Belopp	Amortering 25
SBAB, 32 84528 2	4,75%	2026-07-14	11 820 000	120 000
SBAB, 32 42 529 0	5,05%	2025-07-14	11 820 000	11 820 000
SBAB, 32 84 530 4	3,33%	2027-09-14	12 804 990	130 020
Summa			36 444 990	250 020
Kortfristig del ink amortering			12 070 020	
Amotering inom 2-5 år			1 850 000	
Skuld efter 5 år			34 594 990	

Lånet SBAB, 32 42 529 0 förfaller under kommande räkenskapsår och bör därför formellt ses som kortfristig, föreningen avser dock att förlänga lånet och därmed inte lösa in det.

Not 7 Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

UNDERSKRIFTER

Haninge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Amelia Nilsson

Zuraiya Longdewa Boularbah

Joann Olander Sowe

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

Magnus Emilsson

Revisor