

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Blåfjell i Kåbdalis
769636-8906

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåfjell i Kåbdalis 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Jokkmokks kommun.

Styrelsen

Susanne Danielsson	Ordförande
Samuel Bernberg	Ledamot
Fredrik Lundqvist	Ledamot
Erik Flodström	Ledamot
Camilla Rydbjörk	Ledamot
Curt Marklund	Ledamot
Ingela Carlsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erika Öberg

EC Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kåbdalis 2:49, 2:55, 2:57-2:67	År 2019	Jokkmokk

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Uppvärmning sker via vattenburen golvvärme. Uppvärmningen bekostas via de enskilda medlemmarnas elabonnemang. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 13 småhus. Värdeåret är 2008. Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 1 566,5 m², varav 1 566,5 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter är lägenheter med 4 rok.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Under 2022 målades samtliga huskroppar. Denna underhållsåtgärd bekostades av Nordic Creative Investment AB som under åren 2019-2022 överlät ett stort antal bostadsrätter till nya medlemmar.

Under 2023 slutfördes fiberinstallation till samtliga medlemslägenheter.

I närtid planeras inga större planerade underhållsåtgärder på föreningens fastigheter.

Föreningens förvaltningsavtal

Bostadsrättsföreningen har sedan 2021 avtal med Resultat Redovisning & Revision i Piteå AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har inga skulder i bank då 100 % av bostadsrättsföreningens finansiering kommer från medlemmarnas insatser.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 7,5 % i syfte att säkerställa medel för framtida underhåll. Efter höjningen uppgår årsavgiften till 428 kr per kvadratmeter. Årsavgifterna utgör bostadsrättsföreningens totala intäkter.

Bostadsrättsföreningen har i resultaträkningen ett negativt redovisat resultat. Styrelsens bedömning är dock att kassaflödet från bostadsrättsföreningens verksamhet täcker utbetalningarna för föreningens drift och framtida underhåll. Bostadsrättsföreningens beräknade sparande under 2024 uppgår till 30 938 kr vilket motsvarar 20 kr per kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024-10-05 anordnades en gemensam städdag. Under städdagen deltog de flesta av föreningens medlemmar i syfte att förbättra den yttre miljön.

Då fastigheterna endast är 15 år gamla är skicket på fastigheterna överlag gott. Mindre brister av felavhjälpande karaktär har åtgärdats. Utifrån den genomförda besiktningen har styrelsen upprättat en underhållsplan för de närmaste åren. Med underhållsplanen som grund fattade styrelsen beslut om att höja årsavgiften med 7,5 % från och med 1 januari 2025. Styrelsen har fattat ett principbeslut om att de närmaste åren succesivt höja årsavgiften för att säkerställa ekonomiska förutsättningar för fastigheternas långsiktiga underhåll. I likhet med tidigare år har bostadsrättsföreningens medlemmar haft möjlighet att hyra ut sina bostadsrätter.

Styrelsen har under året, i samverkan med andra aktörer i Kåbdalis, verkat för bildandet av en gemensamhetsanläggning för de ytor som omger bostadsrättsföreningens fastigheter. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att tydliggöra ansvaret för vatten, vägar, snöröjning och belysning. Styrelsen ser även en framtida möjlighet att den framtida gemensamhetsanläggningen skulle kunna hyra ut förråd och garage till föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet (%)	99,3	98,4	100,0	100,0	100,0
Resultat efter finansiella poster	-651	-571	-720	-718	-814
Nettoomsättning	624	581	528	480	470
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	398	370	337	306	300
Sparande per kvm (kr/kvm)	20	60	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	59	55	54	44	49
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Uppvärmningen bekostas via de enskilda medlemmarnas elabonnemang. I Föreningens energikostnad angiven ovan ingår därför endast vatten och avlopp.

Bostadsrättsföreningen har i resultaträkningen ett negativt redovisat resultat. Styrelsens bedömning är dock att kassaflödet från bostadsrättsföreningens verksamhet täcker utbetalningarna för föreningens drift och framtida underhåll. Bostadsrättsföreningen beräknade sparande under 2024 uppgår till 30 938 kr vilket motsvarar 20 kr per kvadratmeter.

Styrelsen har fattat ett principbeslut om att de närmaste åren succesivt höja årsavgiften för att säkerställa ekonomiska förutsättningar för fastigheternas långsiktiga underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 420 000	158 495	-3 026 705	-571 152	39 980 638
Disposition av föregående års resultat:		15 619	-586 771	571 152	0
Årets resultat				-650 788	-650 788
Belopp vid årets utgång	43 420 000	174 114	-3 613 476	-650 788	39 329 850

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 613 477
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	16 510
årets förlust	-650 788
	-4 247 755
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 247 755
	-4 247 755

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	624 155	580 614
Summa rörelseintäkter		624 155	580 614
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-85 280	-57 220
Driftskostnader	3	-435 715	-364 340
Övriga externa kostnader		-72 930	-65 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681 727	-665 767
Summa rörelsekostnader		-1 275 652	-1 152 589
Rörelseresultat		-651 497	-571 975
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		973	823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264	0
		709	823
Resultat efter finansiella poster		-650 788	-571 152
Resultat före skatt		-650 788	-571 152
Årets resultat		-650 788	-571 152

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 651 438	39 317 205
Installationer	5	379 743	395 703
Summa materiella anläggningstillgångar		39 031 181	39 712 908
Summa anläggningstillgångar		39 031 181	39 712 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 740	15 859
Övriga fordringar		99 968	93 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 057	44 852
Summa kortfristiga fordringar		118 765	153 980
<i>Kassa och bank</i>		457 457	761 391
Summa omsättningstillgångar		576 222	915 371
SUMMA TILLGÅNGAR		39 607 403	40 628 279

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 420 000	43 420 000
Fond för yttre underhåll	6	174 114	158 495
Summa bundet eget kapital		43 594 114	43 578 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 613 477	-3 026 706
Årets resultat		-650 788	-571 152
Summa fritt eget kapital		-4 264 265	-3 597 858
Summa eget kapital		39 329 849	39 980 637
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		11 160	10 380
Leverantörsskulder		37 343	61 384
Övriga skulder		123 825	117 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	105 226	458 733
Summa kortfristiga skulder		277 554	647 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 607 403	40 628 279

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-650 788

-571 152

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8

681 727

331 017

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

30 939

-240 135

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

3 119

-2 726

Förändring av kortfristiga fordringar

32 095

-10 618

Förändring av leverantörsskulder

-24 041

2 380

Förändring av kortfristiga skulder

-346 046

281 461

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-303 934

30 362

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

9

0

-5 472

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-5 472

Årets kassaflöde

-303 934

24 890

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

761 391

736 501

Likvida medel vid årets slut

457 457

761 391

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 till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	64 år
Fastighetsel	39 år
Stamledningar VA	39 år
Fasader och balkonger	29 år
Fönster/dörrar, portar	29 år
Yttertak	19 år
Installationer	30 år

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

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	624 155	580 614
	624 155	580 614

I föreningens årsavgifter ingår vatten, renhållning, snöröjning och utvändigt underhåll.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	135 964	116 509
Fastighetsskötsel	100 788	65 782
Försäkringar	75 138	64 904
Fastighetsskatt	123 825	117 145
	435 715	364 340

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 881 717	42 881 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 881 717	42 881 717
Ingående avskrivningar	-3 564 512	-2 898 745
Årets avskrivningar	-665 767	-665 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 230 279	-3 564 512
Utgående redovisat värde	38 651 438	39 317 205
Taxeringsvärden byggnader	13 475 000	12 584 403
Taxeringsvärden mark	3 035 000	3 035 000
	16 510 000	15 619 403

Not 5 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 703	55 481
Inköp	0	340 222
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	395 703	395 703
Årets avskrivningar	-15 960	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 960	0
Utgående redovisat värde	379 743	395 703

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	158 495	158 495
Reservering enligt stadgar	15 619	0
	174 114	158 495

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	49 313	406 719
Förutbetalda avgifter och hyror	55 913	52 013
	105 226	458 732

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	681 727	665 767
Inköp av anläggningstillgång, betald feb-24	0	-334 750
	681 727	331 017

Not 9 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av posten i balansräkningen	0	-340 222
Anskaffning som betalades feb-2024	0	334 750
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-5 472

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Danielsson
Ordförande

Erik Flodström

Fredrik Lundqvist

Samuel Bernberg

Curt Marklund

Camilla Rydbjörk

Ingela Carlsson

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

Erika Öberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:59

SENT BY OWNER:

Sofia Häggbom • 22.04.2025 10:37

DOCUMENT ID:

H1YSr0Eyee

ENVELOPE ID:

HkuSSANJee-H1YSr0Eyee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Blåfjell i Kåbdalis 240101-2 41231.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lena Camilla Rydbjörk rydbjork@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 11:08 22.04.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/06) IP: 31.208.58.176
Samuel Kalev Bernberg samuel.bernberg@trumbacken.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:37 22.04.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/11) IP: 193.104.160.217
Gunhild Susanne Danielsson susanne@kabdalisstugby.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:12 22.04.2025 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/07) IP: 85.229.23.86
FREDRIK LUNDQVIST paxfortuna@hotmail.se	Signed Authenticated	22.04.2025 17:33 22.04.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/19) IP: 78.77.214.88
CURT MARKLUND curt@cemekon.se	Signed Authenticated	23.04.2025 11:55 23.04.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/20) IP: 92.35.201.95
Ingela Maria Karlsson ingelacarlsson3@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 20:12 23.04.2025 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/21) IP: 84.217.10.133
PER ERIK FLODSTRÖM erik.flodstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 21:52 22.04.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/25) IP: 151.156.253.84
Zandra Erika Öberg erika@ecrevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:59 29.04.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/18) IP: 176.57.195.163

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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