

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Diplomaten

716415-8458

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diplomaten 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äger och förvaltar fastigheten Notviken 4:4. Föreningen innehar marken med äganderätt. Fastigheten bebyggdes under perioden 1901-1920 av dåvarande SJ. Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-31 och föreningens stadgar intogs i Länsstyrelsens föreningsregister vid samma datum. Ekonomisk plan upprättades 1986-09-30.

Föreningens fastighetsinnehav består av 3 flerbostadshus med totalt 12 lägenheter, 3 garagebyggnader med 12 kallgarage samt 2 byggnader med 12 sjöbodor.

Totala lägenhetsytan är 844 kvadratmeter och är fördelad enligt nedan:

1 rum & kök	1
2 rum & kök	7
3 rum & kök	1
4 rum & kök	3

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar Nord. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla 12 lägenheter.

Föreningen har inte någon del i en samfällighet.

Det finns en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Staffan Sandberg	Ordförande
Sandra Averbäck Östling	Sekreterare
Andreas Andersson	Ledamot
Maria Bergström	Suppleant
Emelie Johansson	Suppleant
Bo Vikström	Kassör (avliden under året)

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2024 har det skett en reparation av tak och fasad på Kontorsgatan 29, Kontorsgatan 31 har fått en ny tvättmaskin och riktning och rensning av hängrännor har åtgärdats för samtliga hus.

Överlåtelser

Ingen lägenhet har bytt ägare under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 12 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	719	681
Resultat efter finansiella poster	5	23
Soliditet (%)	13,7	13,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	231	218
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	852	808
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 288	4 359
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 288	4 359
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	214
Räntekänslighet (%)	5,0	5,4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	100,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 190	138 037	380 346	23 405	594 978
Disposition av föregående års resultat:		23 405		-23 405	0
Årets resultat				5 136	5 136
Belopp vid årets utgång	53 190	161 442	380 346	5 136	600 114

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	380 346
årets vinst	5 136
	385 482
disponeras så att	
i ny räkning överföres	385 482
	385 482

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	719 037	681 576
Övriga rörelseintäkter		600	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		719 637	681 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-369 959	-423 507
Övriga externa kostnader	3	-111 135	-17 827
Personalkostnader		-17 741	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 488	-157 110
Summa rörelsekostnader		-650 323	-598 444
Rörelseresultat		69 314	83 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 652	3 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 830	-63 489
Summa finansiella poster		-64 178	-59 727
Resultat efter finansiella poster		5 136	23 405
Resultat före skatt		5 136	23 405
Årets resultat		5 136	23 405

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 812 178	3 952 092
Inventarier, verktyg och installationer	5	20 063	31 637
Summa materiella anläggningstillgångar		3 832 241	3 983 729
Summa anläggningstillgångar		3 832 241	3 983 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 634	12 302
Summa kortfristiga fordringar		23 636	12 302
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		202	202
Summa kortfristiga placeringar		202	202
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		530 562	414 421
Summa kassa och bank		530 562	414 421
Summa omsättningstillgångar		554 400	426 925
SUMMA TILLGÅNGAR		4 386 641	4 410 654

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 190	53 190
Fond för yttre underhåll		161 442	138 037
Summa bundet eget kapital		214 632	191 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		380 346	380 346
Årets resultat		5 136	23 405
Summa fritt eget kapital		385 482	403 751
Summa eget kapital		600 114	594 978
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 559 717	3 618 989
Summa långfristiga skulder		3 559 717	3 618 989
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		59 436	59 600
Leverantörsskulder		11 618	30 540
Skatteskulder		38 628	0
Övriga skulder		7 370	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 758	106 414
Summa kortfristiga skulder		226 810	196 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 386 641	4 410 654

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	69 314	23 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	151 488	157 110
Erhållen ränta	3 652	3 762
Erlagd ränta	-62 948	-59 080
Betald inkomstskatt	-2	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

161 504 125 197

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-11 332	-954
Förändring av leverantörsskulder	-18 922	-5 857
Förändring av kortfristiga skulder	44 163	-2 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175 413	115 949

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	30 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	30 096

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-59 272	-259 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 272	-259 436

Årets kassaflöde

116 141 -113 391

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	414 421	527 812
Likvida medel vid årets slut	530 562	414 421

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR (2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, parkering samt kabel-tv.

Not 3 Driftskostnader och övriga externa kostnader

	2024	2023
Städning och renhållning	16 018	423 507
Vatten och avlopp	66 166	0
Elnät	13 576	0
Fjärrvärme	115 545	0
Snöröjning	12 278	0
Reparation och underhåll av fastighet	85 878	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	20 857	0
Fastighetsförsäkringspremier	39 640	0
Övriga kostnader	111 135	
	481 093	423 507

Då fullständig resultatrappport saknas för 2023 kan inte detaljerade kostnader anges.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 774 191	7 774 191
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 774 191	7 774 191
Ingående avskrivningar	-3 822 099	-3 682 335
Årets avskrivningar	-139 914	-139 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 962 013	-3 822 099
Utgående redovisat värde	3 812 178	3 952 092
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	4 642 000
Taxeringsvärden mark	2 710 000	1 761 000
	10 110 000	6 403 000

Konverteringsbidrag om 248 000 kr ingår i anskaffningsvärdet.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 012	121 916
Inköp	0	30 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 012	152 012
Ingående avskrivningar	-120 375	-103 029
Årets avskrivningar	-11 574	-17 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 949	-120 375
Utgående redovisat värde	20 063	31 637

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år från balansdagen	3 321 973	3 380 589
	3 321 973	3 380 589

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 619 153 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 559 717	3 618 989
	3 559 717	3 618 989
 Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 436	59 600
	59 436	59 600

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 207 000	5 207 000
	5 207 000	5 207 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Sandberg
Ordförande

Andreas Andersson

Sandra Averbäck Östling

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

Stefan Möllergren
Revisor