

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå
769638-8714

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningens fastighet har del i en gemensamhetsanläggning som avser teknikutrymme.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christine Hallberg
David Carlsson
Lars Lindblad

Ordinarie revisorer

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB
med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg

Fastigheter

Uppförande av byggnad i Umeå på fastighet med beteckning Umeå Resenären 1 är pågående. Totalt kommer föreningen inneha 78 lägenheter.

Bostadsrättsföreningen förvärvade i december 2021 fastigheten Umeå Resenären 1. Fastigheten är en 3D-fastighet vilket innebär att underliggande garage och lokaler inte tillhör föreningen. Uppförande av byggnaden har pågått under 2022/2023 och lägenheterna beräknas vara färdiga för inflyttning under hösten 2024.

Sedan december 2022 är avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt (förhandsavtal) tecknade för samtliga 78 lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2023 registrerades den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen av Bolagsverket.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (18 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-234	-184	-36
Soliditet (%)	neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltalen årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, sparande per kvadratmeter, räntekänslighet, energikostnad per kvadratmeter samt årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är inte tillämpliga under uppförandeskedet av byggnaden.

Upplysning vid förlust

Byggnaden är ännu under uppförande. I den registrerade ekonomiska planen beräknas ett mindre överskott i föreningen det första räkenskapsår efter lägenheterna är upplåtna och föreningen driftsatt.

Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-35 752	-183 918	-219 670
Disposition av föregående års resultat:	-183 918	183 918	0
Årets resultat		-233 855	-233 855
Belopp vid årets utgång	-219 670	-233 855	-453 525

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-219 670
årets förlust	-233 855
	-453 525
behandlas så att i ny räkning överföres	-453 525
	-453 525

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-180 000	-148 000
Övriga kostnader		-53 855	-35 918
		-233 855	-183 918
Rörelseresultat		-233 855	-183 918
Resultat efter finansiella poster		-233 855	-183 918
Resultat före skatt		-233 855	-183 918
Årets resultat		-233 855	-183 918

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2, 3	72 065 825	72 065 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	150 390 529	57 285 160
		222 456 354	129 350 985

Summa anläggningstillgångar		222 456 354	129 350 985
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

<i>Kassa och bank</i>		3 862 011	4 115 866
Summa omsättningstillgångar		3 862 011	4 115 866

SUMMA TILLGÅNGAR		226 318 365	133 466 851
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-219 670	-35 752
Årets resultat		-233 855	-183 918
		-453 525	-219 670

Summa eget kapital		-453 525	-219 670
---------------------------	--	-----------------	-----------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder		0	78 800 000
Summa långfristiga skulder		0	78 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3	138 112 906	48 431 636
Leverantörsskulder		9 530 984	6 306 885
Övriga skulder		79 128 000	148 000
Summa kortfristiga skulder		226 771 890	54 886 521

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 318 365	133 466 851
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-233 855

-183 918

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

-233 855

-183 918

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

0

300 000

Förändring av kortfristiga skulder

180 000

130 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-53 855

246 582

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-89 881 270

-52 044 100

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-89 881 270

-52 044 100

Finansieringsverksamheten

Byggnadskreditiv

89 681 270

48 431 636

Förskott förhandstecknade avtal

0

500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

89 681 270

48 931 636

Årets kassaflöde

-253 855

-2 865 882

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 115 866

6 981 748

Likvida medel vid årets slut

3 862 011

4 115 866

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Bostadsrättsföreningen äger vid utgången till räkenskapsåret mark där byggnad håller på att uppföras. Marken är inte föremål för avskrivning.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. De räntekostnader som räknas in i tillgångens anskaffningsvärde värderas enligt effektivräntemetoden.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 065 825	71 000 000
Inköp mark	0	1 065 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 065 825	72 065 825
Utgående redovisat värde	72 065 825	72 065 825

Not 3 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 452 000	61 452 000
	61 452 000	61 452 000

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 285 160	0
Inköp	93 105 369	57 285 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 390 529	57 285 160
Utgående redovisat värde	150 390 529	57 285 160

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnationen fortgår under efterföljande år och beräknas vara färdigställd under andra halvåret 2024.

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Christine Hallberg
Ordförande

David Carlsson

Lars Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTRA STATION I UMEÅ 769638-8714 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 09:48:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christine Hallberg

Datum

Christine Hallberg
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 11:47:43 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Andreas Carlsson

Datum

David Carlsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 10:55:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS LINDBLAD

Datum

Lars Lindblad

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 12:59:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg

Leveranskanal: E-post



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå, org.nr 769638-8714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 12:59:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg

Leveranskanal: E-post