

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Slöjan 4

769620-6627

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slöjan 4 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### *Föreningens byggnader*

Byggnaderna som byggdes under åren 2010-2011 ligger i Umeå kommun och har beteckningen Umeå Slöjan 4. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 29 bostadsrättslägenheter med tillhörande lägenhetsförråd. Till byggnaderna hör också 30 st parkeringsplatser i carport med tillhörande förråd. Övriga bilplatser är utan tak varav en är handikappanpassad och fyra stycken är gästparkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 641 m<sup>2</sup> och utgör lägenhetsyta.

Byggnaderna är anslutna till Umeå Energis fjärrvärmenät för värmeleverans. Lägenheterna är utrustade med Telia Bredband Fiberlan samt mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. Gemensamt soprum finns för källsortering av hushållsopor. Gemensam lekplats för barnen finns vid husen.

#### *Förvaltning*

Föreningen har ett avtal med HSB Umeå om fastighetsförvaltning ink. trappstädning samt Logistikgruppen AB för snöröjning och sandning.

Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning och KPMG AB om revision.

#### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Föreningen redovisar ett underskott för 2023, detta beror på kraftigt höjda räntekostnader.

En bostadsrättsförening kan gå med förlust om den samtidigt klarar av att betala övriga utgifter och löpande underhåll, samt lägger undan för framtida underhållsbehov.

Vi har höjt avgifterna med 6% i syfte att under rådande ekonomiska situation säkerställa att framtida underhåll, utgifter och löpande underhåll kan genomföras. Vår underhållsplan beräknas på en 10-årig investeringsplan, vilket innebär att avsättningen till underhållsfonden för 2023 blir 52 820 kr.

Underhållsplanen är aktuell och uppdateras löpande.

Två av fastighetslånen löper för närvarande med rörlig ränta medan det tredje har fastränta på 2 år. Vi har placerat 1 mkr på ett så kallat placeringskonto med hög ränta.

Föreningen kompletterar årsredovisningen med ett antal nya nyckeltal; sparande per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter samt en kassaflödesanalys. Dessa nyckeltal är till för att beskriva och ge en mer nyanserad bild av verksamheten än att bara att titta på resultatet.

Vi har under året tecknat nya skötselavtal på trapphusstället (HSB) och snöröjning (Logistikgruppen AB). Vi har även under året tecknat ett nytt revisionsavtal med KPMG. Energi Retur AB fortsätter med energioptimeringen av fastigheten. Det är ett femårigt projekt och avslutas i februari 2024. Vi har minskat förbrukningen av fjärrvärme i snitt med 18 000 kWh/år.

Under 2021 investerade vi i 51 solceller som är placerade på ett av carporttaken. Cellerna har under 2023 producerat 11 572 kWh. Av dessa har vi själva använt 4 745 kWh och försålt 6 827 kWh till Umeå Energi AB.

I alla carportlängorna har vi installerat kopplingsboxar för framtida installation av laddbox. Vi har installerat två laddboxar där Bravida Charge administrerar betalningen av förbrukad elström.

Föreningen har genomfört de årliga besiktningarna av hissar, lekplats och tak med godkänt resultat. Under 2024 kommer en OVK-besiktning att genomföras.

Vi har genomfört en städdag i maj då trädgårdsytorna vårstädades och utemöblerna målades. På en del av trädgårdsytan har boende i föreningen fått möjlighet till så kallad stadsodling.

## **Medlemsinformation**

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Sandström	Ledamot	Ordförande
Anders Asplund	Ledamot	Vice ordförande
Matilde Burström	Ledamot	Sekreterare
Monica Merum	Ledamot	
Victoria Heldestad	Ledamot	
Erik Lehto	Suppleant	
Lars Sjöström	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, ett föreningsmöte samt ett efterföljande konstituerat styrelsemöte.

### *Revisorer*

KPMG AB, huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson.

#### Valberedning

Ingen valberedning vald. Valberedning tillsätts av styrelsen.

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

#### Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlems antal till 47 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 1 st).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 492	2 395	2 383	2 390
Resultat efter finansiella poster	-570	-336	261	257
Soliditet (%)	47,2	47,7	46,8	46,3
Skuldränta (%)	4,2	1,8	1,2	1,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	857	823	823	823
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,8	90,4	90,8	90,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 766	11 795	12 446	12 609
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 766	11 795	12 446	12 609
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	191	357	322
Räntekänslighet (%)	13,7	14,4	15,1	15,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	136	127	132	126

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	23 988 600	3 118 785	1 181 628	839 088	-335 719	<b>28 792 382</b>
Disposition av föregående års resultat:				-335 719	335 719	<b>0</b>
Avsättning yttre rep.fond			143 000	-143 000		<b>0</b>
Ianspråkta yttre rep.fond			-229 638	229 638		<b>0</b>
Årets resultat					-569 606	<b>-569 606</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 988 600</b>	<b>3 118 785</b>	<b>1 094 990</b>	<b>590 007</b>	<b>-569 606</b>	<b>28 222 776</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	590 007
årets förlust	-569 606
	<b>20 401</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 820
i ny räkning överföres	-32 419
	<b>20 401</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 492 037	2 394 647
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 492 037</b>	<b>2 394 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-943 833	-1 320 287
Övriga externa kostnader		-148 290	-174 354
Personalkostnader	4	-59 714	-64 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 450	-609 913
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 763 287</b>	<b>-2 169 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>728 750</b>	<b>225 647</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 276	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 315 632	-561 366
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 298 356</b>	<b>-561 366</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-569 606</b>	<b>-335 719</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-569 606</b>	<b>-335 719</b>
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-569 606</b>	<b>-335 719</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	57 646 836	58 255 676
Inventarier, verktyg och installationer	8	16 525	19 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 663 361</b>	<b>58 274 811</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 663 361</b>	<b>58 274 811</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	600
Övriga fordringar		633	11 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	74 657	74 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 290</b>	<b>86 137</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 082 179	2 038 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 082 179</b>	<b>2 038 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 157 469</b>	<b>2 124 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 820 830</b>	<b>60 399 314</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		27 107 385	27 107 385
Fond för yttre underhåll		1 094 990	1 181 628
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 202 375</b>	<b>28 289 013</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		590 007	839 088
Årets resultat		-569 606	-335 719
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>20 401</b>	<b>503 369</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 222 776</b>	<b>28 792 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	8 968 748	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 968 748</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	22 104 442	31 151 136
Leverantörsskulder		160 837	118 748
Skatteskulder		85 679	60 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278 348	276 310
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 629 306</b>	<b>31 606 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 820 830</b>	<b>60 399 314</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	12	-569 606	-335 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	611 450	609 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>41 844</b>	<b>274 194</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		600	-600
Förändring av kortfristiga fordringar		10 248	-24 590
Förändring av leverantörsskulder		42 088	-20 311
Förändring av kortfristiga skulder		26 979	49 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>121 759</b>	<b>278 118</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-60 862
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-60 862</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-77 946	-1 570 497
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-77 946</b>	<b>-1 570 497</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>43 813</b>	<b>-1 353 241</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 038 366	3 391 607
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 082 179</b>	<b>2 038 366</b>

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solceller	25 år
Infrastruktur laddplatser	10 år
Inventarier	8 år

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering sker enligt stadgarna med minst 20 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea eller enligt underhållsplanen. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom resultatdisposition. Efter beslut på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## 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 balansomslutning.

### Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 263 238	2 164 968
Hyror garage och parkeringsplatser	216 673	215 700
Övriga nettointäkter	12 126	13 979
	<b>2 492 037</b>	<b>2 394 647</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	92 880	101 929
Reparationer och underhåll	135 159	543 606
El	64 316	61 510
Uppvärmning	187 179	164 297
Vatten och avlopp	108 305	108 716
Renhållning	70 483	57 382
Snöröjning	96 909	107 236
Fastighetsskatt	46 082	39 597
Fastighetsförsäkring	49 944	46 038
Bredband	64 640	62 601
Kabel-TV	27 936	27 376
	<b>943 833</b>	<b>1 320 288</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	50 200	53 800
Sociala kostnader	9 514	10 646
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>59 714</b>	<b>64 446</b>

## Not 5 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkning ovan	-569 606	-335 719
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-52 820	-143 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	229 638
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>	<b>-622 426</b>	<b>-249 081</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 800 816	63 760 829
Inköp	0	39 987
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 800 816</b>	<b>63 800 816</b>
Ingående avskrivningar	-5 545 140	-4 936 967
Årets avskrivningar	-608 840	-608 173
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 153 980</b>	<b>-5 545 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 646 836</b>	<b>58 255 676</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	<b>45 800 000</b>	<b>45 800 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 411 000	36 411 000
	<b>36 411 000</b>	<b>36 411 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 875	0
Inköp	0	20 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 875</b>	<b>20 875</b>
Ingående avskrivningar	-1 740	0
Årets avskrivningar	-2 610	-1 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 350</b>	<b>-1 740</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 525</b>	<b>19 135</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 024	45 578
Förutbetald bredbandsavgift	23 144	23 144
Upplupen intäkt solceller	2 828	4 831
Upplupen intäkt laddstolpar	661	505
	<b>74 657</b>	<b>74 058</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,63	2024-06-28	10 131 730	10 157 712
SEB	4,63	2024-06-28	11 946 730	11 972 712
SEB	3,53	2025-12-28	8 994 730	9 020 712
			<b>31 073 190</b>	<b>31 151 136</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			22 104 442	32 721 633

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två av ovan lån, dessa tillsammans med den årliga amorteringen på det tredje lånet klassificeras därför som kortfristig skuld. Föreningar har ingen skuld som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	7 216	7 010
Fjärrvärme	27 612	24 467
Snöröjning	0	10 806
Redovisningstjänster	5 875	7 063
Konsultarvode Energiretur	4 375	4 635
Låneränta	46 272	32 271
Förutbetalda avgifter och hyror	186 998	190 058
	<b>278 348</b>	<b>276 310</b>

### Not 12 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	17 276	0
Erlagd ränta	-1 301 631	-541 645
	<b>-1 284 355</b>	<b>-541 645</b>

**Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	611 450	609 913
	<b>611 450</b>	<b>609 913</b>

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Per Sandström

Anders Asplund

Monica Merum

Matilde Burström

Victoria Heldestad

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



