

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Concordia 1

769630-9371

Räkenskapsåret

2023-04-01 - 2024-03-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Concordia 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-04-01 - 2024-03-31.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Concordia 1, färdigställdes i november 2018. Föreningen registrerades 2015-12-29. Fastigheten är belägen på Fregattgatan 4-20 (jämna nummer) i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus med 3 våningar innehållande 18 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 790 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år och därav ingen aktuell underhållsplan.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren för bostadsdelen (fr o m år 2019 t o m år 2033).

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 49 tkr och periodiskt underhåll med 0 tkr. Det löpande underhåll avser bland annat service av hiss.

Avvecklingen av dotterbolaget Arsfa AB avslutades under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	25 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	25 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-02-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Andreas Sörgren	Ordförande
	Andreas Engberg	Ledamot
	Kristina Friman	Ledamot
	Hans Johansson	Ledamot
	Lena Kupari	Ledamot

Suppleanter Barbro Rydén

Revisorer Kent Olsson (auktoriserad revisor)

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-29.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 244	1 244	1 185	1 197
Resultat efter finansiella poster	-695	-790	-723	-736
Soliditet (%)	71,4	71,5	71,9	72,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	505	505	495	495
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,7	72,7	74,8	74,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	117	142	126
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 441	12 506	12 426	12 464
Skuldränta (%)	1,2	1,1	1,5	1,6
Räntekänslighet (%)	24,6	24,8	25,1	25,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	100	25	70

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023-2024 samt för de tre senaste åren, vilket främst beror på höga avskrivningskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Utöver det har föreningen också haft ökade driftskostnader, vilket är varför styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 10 % från 1 sep 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 503 400	282 000	-2 921 012	-789 518	57 074 870
Avsättning till fond för yttre underhåll		97 000	-97 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-200 000	200 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-789 518	789 518	0
Årets resultat				-694 616	-694 616
Belopp vid årets utgång	60 503 400	179 000	-3 607 530	-694 616	56 380 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 607 530
årets förlust	-694 616
	-4 302 146
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	99 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-4 401 146
	-4 302 146

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

Resultaträkning	Not	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 244 086	1 244 007
Summa rörelseintäkter		1 244 086	1 244 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-541 693	-669 062
Övriga externa kostnader		-348 576	-338 379
Personalkostnader	4	-18 439	-18 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 014	-768 012
Summa rörelsekostnader		-1 676 722	-1 793 892
Rörelseresultat		-432 636	-549 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 390	-239 721
Summa finansiella poster		-261 980	-239 634
Resultat efter finansiella poster		-694 616	-789 518
Resultat före skatt		-694 616	-789 518
Årets resultat		-694 616	-789 518

Balansräkning	Not	2024-03-31	2023-03-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	78 679 331	79 447 345
Summa materiella anläggningstillgångar		78 679 331	79 447 345
Summa anläggningstillgångar		78 679 331	79 447 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 597	0
Fordringar hos koncernföretag		0	50 000
Övriga fordringar		20 546	20 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 242	64 354
Summa kortfristiga fordringar		116 385	134 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	113 772	231 611
Summa kassa och bank		113 772	231 611
Summa omsättningstillgångar		230 157	366 101
SUMMA TILLGÅNGAR		78 909 488	79 813 446

Balansräkning	Not	2024-03-31	2023-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 503 400	60 503 400
Fond för yttre underhåll		179 000	282 000
Summa bundet eget kapital		60 682 400	60 785 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 607 530	-2 921 012
Årets resultat		-694 616	-789 518
Summa fritt eget kapital		-4 302 146	-3 710 530
Summa eget kapital		56 380 254	57 074 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	21 929 750
Summa långfristiga skulder		0	21 929 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 268 750	456 000
Leverantörsskulder		80 389	177 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 095	175 427
Summa kortfristiga skulder		22 529 234	808 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 909 488	79 813 446

Kassaflödesanalys

Not	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-694 616	-789 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	768 014	768 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	73 398	-21 506
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-27 597	0
Förändring av kortfristiga fordringar	45 702	-5 602
Förändring av leverantörsskulder	-97 010	134 081
Förändring av kortfristiga skulder	4 668	-71 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-839	35 425
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-117 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 000	144 000
Årets kassaflöde	-117 839	179 425
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	231 611	52 186
Likvida medel vid årets slut	113 772	231 611

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella 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 varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinter vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, el och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Årsavgifter	904 104	904 104
Hyror parkeringar	265 032	265 032
Gemensamt bredband och telefoni	46 872	46 872
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	2 626	2 416
Debiterad renhållning	25 452	25 583
	1 244 086	1 244 007

Not 3 Driftskostnader

	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Löpande underhåll	48 541	42 377
Periodiskt underhåll	0	200 324
Fastighetskötsel/städning entreprenad	74 115	72 075
Uppvärmningskostnad	138 904	118 644
Vatten- och avloppsavgifter	55 909	9 336
Elavgifter	75 520	81 302
Renhållning	42 869	56 013
Snöröjning	35 643	8 316
Förbrukningsinventarier/materiel	8 484	12 376
Fastighetsförsäkringar	26 268	22 512
TV, bredband och telefoni	35 441	45 787
	541 694	669 062

Not 4 Personalkostnader

	2023-04-01 -2024-03-31	2022-04-01 -2023-03-31
Arvoden till styrelsen	15 000	15 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 439	3 439
	18 439	18 439

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-03-31	2023-03-31
Ingående anskaffningsvärden	76 801 400	76 801 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 801 400	76 801 400
Ingående avskrivningar	-3 456 055	-2 688 043
Årets avskrivningar	-768 014	-768 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 224 069	-3 456 055
Mark	6 102 000	6 102 000
Utgående restvärde mark	6 102 000	6 102 000
Utgående redovisat värde	78 679 331	79 447 345
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	6 600 000	6 600 000
	42 600 000	42 600 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-03-31	2023-03-31
Fastighetsinteckning	22 502 750	22 502 750
	22 502 750	22 502 750

Not 7 Kassa och bank

	2024-03-31	2023-03-31
Likvida medel		
Nordea	112 520	209 843
Danske Bank	1 252	21 768
	113 772	231 611

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-03-31	Lånebelopp 2023-03-31
Danske Bank	1,05	2024-12-30	21 968 750	22 085 750
Danske Bank	8,5	3-mån	300 000	300 000
			22 268 750	22 385 750
Kortfristig del av långfristig skuld			456 000	156 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 488 750 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 156 000 kr.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andreas Sörgren
Ordförande

Andreas Engberg

Kristina Friman

Hans Johansson

Lena Kupari

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

Kent Olsson
Auktoriserad revisor