

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hunden 17
769639-5883

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hunden 17 får härmed upprätta 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

Information 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.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar marken med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 2021-04-14 och stadgarna upprättades 2021-01-17.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Uddgren	Ledamot
Olov Nilsson	Ledamot
Oscar Haglund Blästa	Ledamot
Johan Molin	Ledamot

Revisorer

KPMG AB
Benjamin Henriksson, Auktoriserad revisor
(huvudansvarig)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten HUNDEN 17 i Umeå Kommun som ombildades 2021. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Underhåll

Nuvarande underhållsplan som upprättades i mars 2024 får anses vara aktuell.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	Lägenheter	725
9	Bilplatser	

Lägenhetsfördelning:
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Höken 14 i Umeå AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.
Föreningen har ett avtal med Aweko Nord AB om ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemsantalet är 18 st fördelat på 16 lägenheter. Under året har en medlem tillkommit och en har avgått.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (11 mån)
Nettoomsättning	666	595	522	312
Resultat efter finansiella poster	-271	-384	-274	34
Soliditet (%)	67,9	68,4	65,0	62,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	760	745	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 652	11 662	11 602	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 652	11 662	12 941	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	-139	12	0
Räntekänslighet (%)	13,6	15,3	17,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	235	240	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	87,2	84,3	75,5

Upplysning vid förlust

Under år 2024 löpte bindningstiden för ett av lånen ut, vilket kan resultera i en ökning av den befintliga räntekostnaden. Denna potentiella höjning av räntekostnaderna kan komma att påverka våra ekonomiska resurser och därmed kräva en översyn av föreningens intäkter för att säkerställa fortsatt finansiell stabilitet. Eventuellt framtida högre lånekostnader kan behöva finansieras genom ökade avgifter för medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 100 000	350 000	108 750	-473 596	-437 141	18 648 013
Årets avsättning			150 000			150 000
Årets resultat					-328 060	-328 060
Belopp vid årets utgång	19 100 000	350 000	258 750	-473 596	-765 201	18 469 953

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 060 736
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-150 000
årets förlust	-328 060
	-1 538 796

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 538 796
	-1 538 796

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

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

4 (13)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	623 377	550 925
Övriga intäkter		70 731	80 604
		694 108	631 529
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-475 778	-471 139
Övriga kostnader		0	-55 600
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 031	-283 031
		-758 809	-809 770
Rörelseresultat		-64 701	-178 241
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 325	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 684	-258 900
		-263 359	-258 900
Resultat efter finansiella poster		-328 060	-437 141
Resultat före skatt		-328 060	-437 141
Årets resultat		-328 060	-437 141

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

5 (13)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 428 691	26 711 722
		26 428 691	26 711 722
Summa anläggningstillgångar		26 428 691	26 711 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 088	7 055
Övriga fordringar		-15	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	9 479	10 723
		18 552	17 778
<i>Kassa och bank</i>		524 828	521 763
Summa omsättningstillgångar		543 380	539 541
SUMMA TILLGÅNGAR		26 972 071	27 251 263

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

6 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		19 100 000	19 100 000
Uppåtelseavgifter		350 000	350 000
Fond för yttre underhåll	7	258 750	108 750
		19 708 750	19 558 750

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 060 736	-473 595
Årets resultat		-328 060	-437 141
		-1 388 796	-910 736

Summa eget kapital

18 319 954 **18 648 014**

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9	2 811 123	2 818 313
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

2 811 123 **2 818 313**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	5 636 627	5 636 627
Leverantörsskulder		34 809	43 056
Övriga skulder		51 504	49 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	118 054	55 525
Summa kortfristiga skulder		5 840 994	5 784 936

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 972 071 **27 251 263**

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

7 (13)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-328 060

-437 141

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

283 031

283 031

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

-45 029

-154 110

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 033

-6 930

Förändring av kortfristiga fordringar

1 245

-3 284

Förändring av leverantörsskulder

-8 247

9 440

Förändring av kortfristiga skulder

64 305

46 200

Kassaflöde från den löpande verksamheten

10 241

-108 684

Investeringsverksamheten

Inbetalda insatser

0

1 350 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

1 350 000

Finansieringsverksamheten

Förändring lån

-7 190

-991 890

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-31 480

-991 890

Årets kassaflöde

-21 239

249 426

Likvida medel vid årets början

521 763

272 337

Likvida medel vid årets slut

524 828

521 763

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 för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

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

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.

Då skillnader i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Stomme, grund	100 år
Värme, el	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Ventilation	25 år
Yttre ytskikt	25 år
Inre ytskikt	15 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen drabbats av en vattenskada där kostnaden delvis täcks genom försäkring.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-623 377	-550 925
Hyror bostäder	0	-36 730
Hyror garage och parkeringsplatser	-43 000	-42 175
	-666 377	-629 830

I föreningens årsavgifter ingår värme, bredband, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	43 319	49 206
El, värme, vatten och avlopp	180 533	170 391
Snöröjning	26 045	38 916
Programvaror och bredband	3 861	3 194
Försäkring	23 994	22 452
Redovisnings- och revisionstjänster	86 794	79 498
Bankkostnader	3 144	2 775
Övriga externa kostnader	4 949	23
Löpande förvaltning		32 000
Städning, renhållning	21 434	22 957
	394 073	421 412

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 419 299	27 419 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 419 299	27 419 299
Ingående avskrivningar	-707 577	-424 546
Årets avskrivningar	-283 031	-283 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-990 608	-707 577
Utgående redovisat värde	26 428 691	26 711 722

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

11 (13)

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar BRF Hunden 17	9 479	10 723
	9 479	10 723

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt stadgar ackumulerat	-258 750	-108 750
	-258 750	-108 750

Not 8 Långfristiga skulder

Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45689739	1,5	2026-06-28	2 811 123	2 818 313
SEB 45659755	3,63	2025-06-28	2 818 313	2 818 313
SEB 45659720	3,63	2025-06-28	2 818 314	2 818 314
				0
			8 447 750	8 454 940
Kortfristig del av långfristig skuld			5 636 627	2 939 474

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 385	1 705
Värme	13 160	13 939
El	2 250	2 381
Bokslut	15 000	15 000
Revision	15 000	15 000
Löpande förvaltning	0	7 500
Vatten & Avfall	19 417	0
Avgifter & Parkering avs. januari	50 842	0
	118 054	55 525

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

12 (13)

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Bostadsrättsföreningen Hunden 17
Org.nr 769639-5883

13 (13)

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oscar Haglund Blästa
Ordförande

Fredrik Uddgren

Johan Molin

Olov Nilsson

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 769639-5883 Bostadsrättsföreningen Hunden 17 för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: 952731e3848647b12c14a043afe17efe98a73298561fd0fe7a820e5500847ef0
Skickad: 2025-04-29 kl 14:18

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: OSCAR HAGLUND BLÄSTA
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-29 kl 14:33



Digitalt signerad av: FREDRIK UDDGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-29 kl 14:52



Digitalt signerad av: JOHAN MOLIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-29 kl 20:51



Digitalt signerad av: OLOV NILSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-29 kl 21:00



Digitalt signerad av: MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-04-30 kl 10:29

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>