

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
716463-8095
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 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

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.

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

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.

Under innevarande år har styrelsen haft 7 styrelsemöten, 4 under våren och 3 under hösten.

Föreningens årsstämma genomfördes i mitten av juni. Två stora händelser har präglat styrelsens arbete under året.

Vår föregående samarbetspartner för den ekonomiska förvaltningen sa upp vårt avtal under tidig vår. Styrelsens arbete med att ta in offerter resulterade i tre rimliga anbud med liknande ekonomisk bild. Valet slutade på Aweko Nord AB, ett lokalt stationerat företag. Övertagandet genomfördes under sensvåren.

Under slutet av april kunde föreningens stora investering i ett nytt el laddnings- och motorvärmarsystem sjösättas. Alla lägenhetsinnehavare med en bilparkering betalar för sin plats tillsammans med lägenhetsavgiften. Förändringen med systemet är att var och en betalar för den el som används, vilket görs via särskild avi.

Då bidragen från Naturvårdsverket erhöles flera månader efter alla kostnader betalats, blev föreningens betal förmåga lidande. Vi hade även oväntade och stora utgifter under vintern vilket ytterligare ansträngde ekonomin.

Efter kontakt med Handelsbanken som godkände ett mindre lån, kunde ekonomin stabiliseras under hösten. Avgifterna höjdes också vid två tillfällen på 2% vardera för att bistå till stabiliseringen.

Vid styrelsemöte 2024-05-14 valdes styrelsens sammansättning enligt följande:

Carin A. Vretsjö	Ordförande	2 år
Carl-Henrik Bergqvist	Styrelseledamot	2 år
Monica Oscarsson	Styrelseledamot	2 år
Johan Viklund	Styrelseledamot	2 år

Helena Häggström Nätfalk	Styrelseledamot	2 år
Margareta Abramsson Markstedt	Styrelsesuppleant	1 år

Vid detta störelsemöte beslutades det att välja revisor och valet föll på Benjamin Henriksson, Auktoriserad Revisor, KPMG AB.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som följs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året slutfört installation av laddplatser för elbilar vilket delvis finansierats genom bidrag föreningen erhållit. Föreningen har registrerats för momsredovisning med anledning av detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till två personer och årets avgående medlemmar uppgår till en person. Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets slut uppgår till 21 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 265	1 243	1 162
Resultat efter finansiella poster	-5	-5	153
Soliditet (%)	44,6	44,2	43,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	873	857	801
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 201	6 179	6 353
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 201	6 179	6 353
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	158	260
Räntekänslighet (%)	7,1	7,2	7,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	212	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,1	95,4	95,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 398 300	480 800	1 285 360	-4 735	7 159 725
Disposition av föregående års resultat:			-4 735	4 735	0
Årets avsättning		16 280	-16 280		0
Årets resultat				-4 736	-4 736
Belopp vid årets utgång	5 398 300	497 080	1 264 345	-4 736	7 154 989

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 264 345
årets förlust	-4 736
	1 259 609

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	46 280
i ny räkning överföres	1 213 329
	1 259 609

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

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

4 (12)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 264 673	1 243 218
Övriga rörelseintäkter		134 225	5 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 398 898	1 248 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-702 858	-671 199
Övriga externa kostnader	4	-145 326	-104 228
Personalkostnader	5	-49 111	-40 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-228 395	-188 507
Summa rörelsekostnader		-1 125 690	-1 004 649
Rörelseresultat		273 208	243 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-277 953	-248 308
Summa finansiella poster		-277 944	-248 304
Resultat efter finansiella poster		-4 736	-4 735
Resultat före skatt		-4 736	-4 735
Årets resultat		-4 736	-4 735

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

5 (12)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 326 211	15 514 900
Inventarier, verktyg och installationer	8	196 324	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		15 522 535	15 552 400
Summa anläggningstillgångar		15 522 535	15 552 400
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 418	213 556
Övriga fordringar		56 338	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 707	28 289
Summa kortfristiga fordringar		94 463	241 945
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		430 188	413 022
Summa kassa och bank		430 188	413 022
Summa omsättningstillgångar		524 651	654 967
SUMMA TILLGÅNGAR		16 047 186	16 207 367

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

6 (12)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 398 300	5 398 300
Fond för yttre underhåll		497 080	480 800
Summa bundet eget kapital		5 895 380	5 879 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 264 345	1 285 360
Årets resultat		-4 736	-4 735
Summa fritt eget kapital		1 259 609	1 280 625
Summa eget kapital		7 154 989	7 159 725
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 297 452	3 267 452
Summa långfristiga skulder		3 297 452	3 267 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 284 905	5 284 905
Förskott från kunder		10 070	0
Leverantörsskulder		58 050	87 416
Skatteskulder		2 812	3 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 908	404 192
Summa kortfristiga skulder		5 594 745	5 780 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 047 186	16 207 367

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

7 (12)

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-4 736	-4 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	228 395	188 507
Betald skatt	2 863	1 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	226 522	184 857
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	193 138	9 090
Förändring av kortfristiga fordringar	-45 656	-21 159
Förändring av leverantörsskulder	-29 366	15 896
Förändring av kortfristiga skulder	-158 942	13 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 696	202 352
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-198 530	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 530	-62 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	30 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 000	-240 000
Årets kassaflöde	17 166	-100 148
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	413 022	513 170
Likvida medel vid årets slut	430 188	413 022

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 208 096	1 186 392
Hyror parkeringsplatser	49 685	56 792
Övriga intäkter	141 117	34
	1 398 898	1 243 218

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	171 024	167 820
Underhåll, planerat	23 436	35 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 340	28 602
Försäkringspremier	32 915	30 365
Kabel- och digital-TV	92 194	67 852
Serviceavtal	0	3 068
Bevakningskostnader	10 644	9 571
Trädgårdsskötsel, vinterhållning	67 389	124 721
Vatten	92 465	83 185
Sophantering och återvinning	15 402	10 724
Förbrukningsmaterial	0	1 839
Städning	25 360	24 056
Reparationer och underhåll	95 812	41 190
El	46 876	42 708
	702 857	671 200

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	79 741	76 065
Arvode revisorer	37 750	23 125
Representation	784	1 474
Bankkostnader	2 596	2 443
Övriga externa kostnader	12 796	1 121
Programvaror	11 660	0
	145 327	104 228

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

10 (12)

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Personalkostnader avser styrelsearvoden.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Erlagd ränta	277 819	248 308
Erhållen ränta	-9	-4
	277 810	248 304

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 969 840	18 907 340
Inköp	196 324	25 000
Omklassificeringar	-37 500	0
Pågående nyanläggningar	0	37 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 128 664	18 969 840
Ingående avskrivningar	-3 417 440	-3 228 934
Årets avskrivningar	-188 689	-188 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 606 129	-3 417 440
Utgående redovisat värde	15 522 535	15 552 400

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 338	133 338
Inköp	236 030	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 368	133 338
Ingående avskrivningar	-133 338	-133 338
Årets avskrivningar	-39 706	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 044	-133 338
Utgående redovisat värde	196 324	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 500	0
Inköp	0	37 500
Omklassificeringar	-37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	37 500
Utgående redovisat värde	0	37 500

Not 10 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 582 357	-8 552 357
Skulder med löpande ränta	5 314 904	5 284 905
	-3 267 453	-3 267 452

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek 246085	0,93	2025-09-01	3 267 452		3 267 452
Stadshypotek 260364	2,73	2026-12-01	3 267 453		3 267 453
Stadshypotek 258134	3,25	2025-05-19	2 077 452	30 000	2 047 452
			8 612 357	30 000	8 582 357

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4
Org.nr 716463-8095

12 (12)

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carin Vretsjö
Ordförande

Carl Bergqvist

Helena Häggström Nätfalk

Monica Oscarsson

Johan Viklund

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

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: Årsredovisning 716463-8095 Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: 778c1c2eb1bee2a5a8a3305f76cf92314cc0bb3b64505ba0426719f35474d1e8
Skickad: 2025-06-10 kl 16:37

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: CARL HENRIK BERGQVIST
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 16:38



Digitalt signerad av: CARIN ANDERSEN VRETSJÖ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 16:41



Digitalt signerad av: Helena Christina Nätfalk
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 16:43



Digitalt signerad av: JOHAN VIKLUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 16:50



Digitalt signerad av: Karin Monica Oscarsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 16:55



Digitalt signerad av: MATS BENJAMIN HENRIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-06-10 kl 19:35

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>