

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bautastenen

778500-0568

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bautastenen 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

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte någon underhållsplan. Beslut om underhållsinvesteringar tas löpande av styrelsen.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bautastenen 5 bebyggdes 1954 av Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 69 lägenheter och 6 lokaler, varav 4 lokaler är hyresrätter och 2 lokal disponeras av föreningen. Dessutom finns 20 garage.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

36 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

Total bostadsyta 4 125 kvm

Total lokalyta 381 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022 bestått av:

Ordinarie	Kristofer Erlandsson	Ordförande
	Fredrik Nyberg	
	Madelene Lindblad	
	Stefan Sandström	
Suppleant	Klas Söderlund	

Revisor
Ordinarie Anita Klevenhause

Valberedning Ulf Axelsson och Hans Klinga

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 (6) st överlåtelser ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 73 (76) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Krister Nyrén.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Aspia AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Krister Nyrén.

Försäkring

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar med kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll. Reservering och inlämnande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2010-05-18 och omförelse görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.289 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 651 685 (2 772 998) kronor.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser har skett under året.

Sprickor i fasaden på båda fastigheterna Mariebergsgatan/Fogdegatan har åtgärdats. Arbetet har utförts av Hasse Mattsson/Köpings Mur och Husrenovering.

Elavtalet med Mälarenergi AB är bytt från Förvaltningsel till Fast pris från 1/10-2023. Avtalet sträcker sig 3 år och priset är 112,4 öre/Kwh (exkl moms).

En hjärtstartare av märket Philips HS1 är inköpt via Hjärtspecialisten.se och placerad i föreningens gemensamma träningslokal på Odensvivägen/Fogdegatan. Information om att en sådan finns där, sitter på anslagstavlan i varje portuppgång.

I början av oktober insjuknade hastigt vår fastighetsskötare Krister Nyrén. Krister blev sedan sjukskriven året ut och vidare en bit in på nästa år. Denna innebär att föreningen fick ta till extern hjälp med fastighetsskötseln under denna period.

Företagen Femtio fem plus samt CG mellangården anlätades för städning, underhåll, snöröjning mm. under denna period. Desvärre blev det också väldigt mycket snö detta år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 823	2 837	2 646	2 640
Resultat efter finansiella poster	121	-2 669	410	494
Soliditet (%)	20	18	38	43
Årsavgift bostäder/kvm bostadsyta (kr/kvm)	684	688	639	638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 211	1 290	1 371	978
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 323	1 410	1 497	1 068
Sparande per kvm (kr/kvm)	85	-426	147	162
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	164	166	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Reservering yttre reparationsfond	100	-500	100	100
Saldo yttre reparationsfond	694	594	1 094	994

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 800	594 126	3 396 544	-2 669 008	1 427 462
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 669 008	2 669 008	0
Årets resultat				121 015	121 015
Belopp vid årets utgång	105 800	694 126	627 536	121 015	1 548 477

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	627 536
årets vinst	121 015
	748 551

disponeras så att	
reservering av medel till fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	648 551
	748 551

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
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	2 823 352	2 837 389
Övriga intäkter		6 565	13 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 829 917	2 851 038
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-139 097	-3 153 494
Driftskostnader	4	-1 641 415	-1 413 805
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-170 344	-175 310
Personalkostnader	6	-421 096	-447 470
Övriga kostnader		-1 160	-1 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-263 015	-250 833
Summa rörelsekostnader		-2 636 127	-5 441 937
Rörelseresultat		193 790	-2 590 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		702	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 477	-78 184
Summa finansiella poster		-72 775	-78 109
Resultat efter finansiella poster		121 015	-2 669 008
Resultat före skatt		121 015	-2 669 008
Årets resultat		121 015	-2 669 008

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	5 434 354	5 662 718
Inventarier	8	142 625	104 000
Installationer	9	170 903	181 372
Summa materiella anläggningstillgångar		5 747 882	5 948 090

Summa anläggningstillgångar

5 747 882

5 948 090

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		198 811	165 015
Övriga fordringar		30 610	44 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	174 936	139 954
Summa kortfristiga fordringar		404 357	349 333

Kassa och bank

Kassa och bank		1 422 660	1 493 271
Summa kassa och bank		1 422 660	1 493 271
Summa omsättningstillgångar		1 827 017	1 842 604

SUMMA TILLGÅNGAR

7 574 899

7 790 694

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		105 800	105 800
Fond för yttre underhåll		694 126	594 126
Summa bundet eget kapital		799 926	699 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		627 536	3 396 544
Årets resultat		121 015	-2 669 008
Summa fritt eget kapital		748 551	727 536
Summa eget kapital		1 548 477	1 427 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 096 785	5 456 785
Summa långfristiga skulder		5 096 785	5 456 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	360 000	360 000
Leverantörsskulder		207 207	186 300
Övriga kortfristiga skulder	12	17 040	19 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	345 390	340 409
Summa kortfristiga skulder		929 637	906 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 574 899	7 790 694

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	121 015	-2 669 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	263 015	250 833
Betald skatt	15 030	20 247

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

399 060 -2 397 928

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-33 796	-118 207
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 258	10 984
Förändring av leverantörsskulder	20 907	-34 767
Förändring av kortfristiga skulder	2 284	25 512

Kassaflöde från den löpande verksamheten

352 197 -2 514 406

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-62 808	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-62 808 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-360 000	-360 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-360 000 -360 000

Årets kassaflöde

-70 611 -2 874 406

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 493 271	4 367 677
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 422 660 1 493 271

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.

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.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 - 67 år
Inventarier	10 - 20 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, 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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	66 096	84 375
Hysesintäkter garage	68 350	67 653
Hysesintäkter p-platser	55 834	56 533
Årsavgifter bostäder	2 368 051	2 364 281
Kabel-TV / Internet	265 021	264 546
	2 823 352	2 837 388

I föreningens årsavgifter ingår utöver bostäder även intäkter för lokaler, garage, p-platser, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	139 097	3 153 494
	139 097	3 153 494

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsel	74 502	8 360
Uppvärmning	568 538	499 426
Vatten	227 702	230 960
Sophämtning	94 919	95 483
Fastighetsförsäkring	71 535	81 957
Kabel-TV och internet	240 840	240 840
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	75 032	75 032
Övriga driftskostnader	288 347	181 747
	1 641 415	1 413 805

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	170 344	175 310
	170 344	175 310

Not 6 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2023	2022
Personlakangstnader		
Styrelsearvoden	78 000	75 800
Löner	228 672	256 110
(varav semesterlöner)	(8 818)	7 082)
Sociala kostnader	108 300	107 720
Övriga personalkostnader	6 124	7 840
Totalt	421 096	447 470

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	13 272 633	13 272 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 272 633	13 272 633
Ingående avskrivningar	-7 609 915	-7 381 551
Årets avskrivningar	-228 364	-228 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 838 279	-7 609 915
Utgående redovisat värde	5 434 354	5 662 718
Taxeringsvärden byggnader	16 867 000	16 867 000
Taxeringsvärden mark	4 863 000	4 863 000
	21 730 000	21 730 000

Not 8 Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	269 000	269 000
Inköp	62 807	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 807	269 000
Ingående avskrivningar	-165 000	-153 000
Årets avskrivningar	-24 182	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 182	-165 000
Utgående redovisat värde	142 625	104 000

Not 9 Installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	209 375	209 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 375	209 375
Ingående avskrivningar	-28 003	-17 534
Årets avskrivningar	-10 469	-10 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 472	-28 003
Utgående redovisat värde	170 903	181 372

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	127 150	118 357
Förutbetald kabel-tv	12 393	7 235
Upplupna intäkter	35 393	14 362
	174 936	139 954

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 800	594 126	3 396 544	-2 669 008	1 427 462
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-2 669 008	2 669 008	0
Årets resultat				121 015	121 015
Belopp vid årets utgång	105 800	694 126	627 536	121 015	1 548 477

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	0	5 246
Skuld till personal/styrelse	4 851	4 851
Lagstadgade sociala avgifter, särskild löneskatt	0	9 641
Övriga kortfristiga skulder	12 189	0
	17 040	19 738

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 656 785	4 016 785
	3 656 785	4 016 785

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter till kreditinstitut	6 974 000	6 974 000
	6 974 000	6 974 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	235 370	235 392
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	59 620	54 617
Övriga poster	40 400	40 400
	345 390	340 409

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

Köping 2024-05-05

Kristofer Erlandsson
Ordförande

Fredik Nyberg

Madelene Lindblad

Stefan Sandström

Klas Söderlund

Anita Klevenhause
Lekmannarevisor