

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Norra Wettern

Org.nr: 716453-2116

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar (noter)	8-10
Underskrifter	11

Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Wettern org.nr 716453-2116 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Ismail Bayer	ordförande
Ann-Cathrine Rehnström	vice ordförande
Per Beskow	sekreterare
Berit Pettersson	ledamot
Carola Axbom	ledamot

Styrelsesuppleant

Annelie Odhe

Ordinarie revisor

Karin Magnusson Stimose

Revisorssuppleant

Björn Nord

Extern revisor

Linda Svensson, E&Y

Under året har hållits 9 ordinarie styrelsesammanträden samt 1 konstituerande sammanträde. Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

Bostadsrättsföreningen hade 40 medlemmar vid årets början. 2 bostadsrätter har bytt ägare under året. Föreningen har 40 medlemmar vid årets slut.

Föreningens säte är i Örebro län, Askersunds kommun,

Föreningen är en privatbostadsfastighet enligt inkomstskattelagen.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Energikostnad ingår inte i årsavgiften.

FASTIGHETER

Föreningen ägde vid årets utgång fastigheterna Askersund Nydalen 1:13, 1:16-1:21, 1:25-1:27, 1:29, 1:32, 1:34, 1:36, 1:39, 1:40, 1:42, 1:44, 1:47-1:49, 1:51-1:55, 1:57, 1:65-1:67, 1:69-1:71, 1:73, 1:75-1:78, 1:156, 1:159, 1:160-1:162.

På dessa tomter är uppförda 41 friliggande 1½-planshus med en bostadsyta av sammanlagt 5 364 kvm.

Byggnadsår är 1991/1992.

Fastigheterna i föreningen fördelar sig enligt följande:

- 2 hus typ E1p (154 kvm)
- 12 hus typ E4p (131 kvm)
- 12 hus typ E5p (130 kvm)
- 3 hus typ E7p (135 kvm)
- 12 hus typ E9p (105 kvm)
- 29 fristående garage
- 12 garage/förråd sammanbyggda med hustyp E9p

Fastighetsförsäkringen med kollektivt bostadsrättstillägg som är tecknad i Länsförsäkringar, gäller fullvärde och försäkring mot ohyra.

Även företagsförsäkring är tecknad i samma bolag.

ADMINISTRATION OCH KONSULTER

Redovisningskonsult Christina Gyberg har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens förvaltning under verksamhetsåret till en kostnad av 86 000 kr.

Ersättning till styrelse och föreningens interna revisor har under året uppgått till 56 400 kr.

Ersättning till extern revisor är reserverat med 30 000 kr för revisionsuppdrag 2023.

Flerårsöversikt (belopp i tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 045	1 952	1 992	1 928
Resultat efter finansiella poster	701	473	119	514
Soliditet %	23	20	19	18
Balansomslutning	27 929	27 508	27 176	27 214

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	386
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	99
Skuldsättning per kvm upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt	kr	3 974
Skuldsättning per kvm upplåtna med bostadsrätt	kr	4 077
Sparande per kvm	kr	185
Räntekänslighet	%	11
Energikostnad per kvm	kr	2

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets vinst	Summa eget kapital
Vid årets ingång	5 516 000	1 999 246	-2 387 435	472 699	5 600 510
Resultatdisposition			472 699	-472 699	
Överföring till fond enligt stadgarna		150 183	-150 183		
Årets vinst				701 257	
<i>Vid årets utgång</i>	<i>5 516 000</i>	<i>2 149 429</i>	<i>-2 064 919</i>	<i>701 257</i>	<i>6 301 767</i>

Resultatdisposition

Stadgeenlig avsättning till yttre fond har gjorts med 150 183 kr.

Styrelsen föreslår föreningsstämman att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad förlust	-1 914 736
Årets vinst	701 257
Avsättning yttre fond	-150 183
Disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 363 662

Resultaträkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 029 380	1 937 429
Övriga intäkter	2	16 550	14 545
Summa nettoomsättning		<u>2 045 930</u>	<u>1 951 974</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparation och underhåll		-62 210	-124 372
Driftskostnader	3	-533 145	-483 746
Administrationskostnader	4	-241 134	-223 772
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-836 489</u>	<u>-831 890</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5,6	<u>-326 225</u>	<u>-326 225</u>
Resultat före finansiella poster		883 216	793 859
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		143 723	6 423
Räntekostnader	7	-325 682	-327 583
Summa resultat från finansiella poster		<u>-181 959</u>	<u>-321 160</u>
Resultat efter finansiella poster		701 257	472 699
Årets vinst		<u>701 257</u>	<u>472 699</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	21 783 160	22 104 844
Inventarier	6	13 627	18 168
		<u>21 796 787</u>	<u>22 123 012</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 796 787</u>	<u>22 123 012</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		6 427	33
Förutbetalda kostnader		<u>157 270</u>	<u>119 337</u>
		163 697	119 370
<u>Kassa och bank</u>		<u>5 968 745</u>	<u>5 265 371</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 132 442</u>	<u>5 384 741</u>
Summa tillgångar		<u>27 929 229</u>	<u>27 507 753</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 516 000	5 516 000
Fond för yttre underhåll		<u>2 149 429</u>	<u>1 999 246</u>
		7 665 429	7 515 246
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-2 064 919	-2 387 435
Årets vinst		<u>701 257</u>	<u>472 699</u>
		-1 363 662	-1 914 736
Summa eget kapital		<u>6 301 767</u>	<u>5 600 510</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	<u>21 118 000</u>	<u>21 318 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>21 118 000</u>	<u>21 318 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	200 000	200 000
Leverantörsskulder		5 500	28 223
Övriga kortfristiga skulder		76 970	122 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>226 992</u>	<u>238 034</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>509 462</u>	<u>589 243</u>
Summa eget kapital och skulder		27 929 229	27 507 753

Kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	883 216	793 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	326 225	326 225
Erhållen ränta	143 723	6 423
Erlagd ränta	-325 682	-327 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 027 482	798 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-44 327	-14 060
Minskning av rörelseskulder	-79 781	59 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 374	844 225
Investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-22 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-22 709
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	703 374	621 516
Likvida medel vid årets början	5 265 371	4 643 855
Likvida medel vid årets slut	5 968 745	5 265 371

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader och mark	100 år

Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 görs avskrivning med 1 % på byggnadernas anskaffningsvärde per år. I samband med den omstrukturering som gjordes 2001 och 2002 skedde extra nedskrivningar, vilket innebär att byggnaderna kommer att vara fullt avskrivna år 2080.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

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

Skuldsättning per kvm upplåtna med bostadsrätt

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

Forts nyckeltalsdefinitioner

Sparande per 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

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	Övriga intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Pantsättningsavg, int olja	1 250	500
	Intäkter gatubelysning	13 500	12 245
	Överlåtelseavgifter	1 800	1 800
		16 550	14 545
Not 3	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	El, gatubelysning	11 103	8 453
	Försäkringar	115 227	88 743
	Kostnad samfällighet	12 540	12 300
	Fastighetsskatt/avgift	378 847	366 145
	Övriga fastighetskostnader	15 428	8 105
		533 145	483 746
Not 4	Administrationskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Styrelsearvoden	56 400	60 900
	Löner	35 986	18 638
	Kostnadsersättningar	6 625	6 867
	Sociala avgifter	11 579	10 236
	Kontorsmaterial	7 559	6 226
	Förvaltningsarvode	86 000	86 000
	Revisionsarvode	31 375	29 375
	Årsavgift branschorganisation	5 610	5 530
		241 134	223 772

Not 5	Byggnad	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde	32 168 436	32 168 436
	Utgående anskaffningsvärde	32 168 436	32 168 436
	Ingående avskrivningar	-13 676 211	-13 354 527
	Årets avskrivning	-321 684	-321 684
	Utgående avskrivningar	-13 997 895	-13 676 211
	Bokfört värde	18 170 541	18 492 225
	Mark		
	Ingående anskaffningsvärde	3 612 619	3 612 619
	Utgående anskaffningsvärde	3 612 619	3 612 619
	Bokfört värde	3 612 619	3 612 619
	Totalt bokfört värde	21 783 160	22 104 844
Not 6	Inventarier	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärde	134 753	112 044
	Inköp under året	0	22 709
	Utgående anskaffningsvärde	134 753	134 753
	Ingående avskrivningar	-116 585	-112 044
	Årets avskrivning	-4 541	-4 541
		-121 126	-116 585
	Bokfört värde	13 627	18 168
Not 7	Skulder till kreditinstitut		
		Skuld	Årsräntesats
			Amortering
			per år
			Villkors-
			ändringsdag
	Länsförsäkringar Östgöta	12 700 000	1,42%
	Länsförsäkringar Östgöta	8 618 000	1,62%
			100 000
			2025-12-31
			100 000
			2026-06-30
Not 8	Säkerheter ställda för långfristiga skulder	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Fastighetsinteckningar	49 104 000	49 104 000

Motala den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ismail Bayer
Ordförande

Ann-Cathrine Rehnström

Per Beskow

Berit Pettersson

Carola Axbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag framgår av våra elektroniska underskrifter

Linda Svensson
Auktoriserad revisor

Karin Magnusson Stimose

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ismail Bayer

Styrelseordförande

Serienummer: fe1a6dd92f7600[...]56c937a35353e

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-05-03 07:17:28 UTC



Ann-Cathrine Birgitta Rehnström

Styrelseledamot

Serienummer: 865a526597020d[...]f0b7fcfec0cde

IP: 85.231.xxx.xxx

2024-05-03 07:41:12 UTC



BERIT PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 44b147d8b78f3d[...]7b0a9af4a89f4

IP: 46.246.xxx.xxx

2024-05-03 11:19:12 UTC



PER BESKOW

Styrelseledamot

Serienummer: 78ce762104ab24[...]9ba77b7a0d3d6

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-05-03 12:26:22 UTC



CAROLA AXBOM

Styrelseledamot

Serienummer: 11cd9a1b29cb68[...]e9e773685bc58

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-05-03 14:36:22 UTC



Karin Elisabeth Magnusson Stimose

Lekmannarevisor

Serienummer: 46a6b1e5822663[...]1c5c278e230a6

IP: 85.231.xxx.xxx

2024-05-05 08:42:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LINDA SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9a13b61ad5e614[...]69af226aae7e6

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-06 05:49:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**