

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Puttern

769633-5178

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassafödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Puttern (769633-5178) med säte i Örebro, har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Puttern är ett privatbostadsföretag som registrerades 2016-05-12. Föreningen äger fastigheten Lekeberg-Hidinge-Lanna 4:113 med adress Sandbunkergatan 3 - 7, med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 januari 2017.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-21 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Linda-Marie Palmqvist	Ordförande	2025
Jonas Landberg	Vice ordförande	2025
Anna Karlsson	Sekreterare	2025
Niklas Gustafsson	Ledamot	2024
Martin Bergman	Ledamot	2024
David Kindberg	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Johan Plamqvist	2024
-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

-Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2023.

-Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 3 st (6) protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Magnus Gustafsson	KPMG AB	2024
-------------------	---------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Alla ingår i valberedningen. Lott avgör vem som blir vad.
Mandatperioden blir 1 år om inte personen vill fortsätta.

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Byggnaderna färdigställdes år 2017 och består av 3 st parhus med 6 st lägenheter. På fastigheten finns en parkeringsanläggning med 1st parkering intill varje lägenhet.

Total boyta 864 m²

Fastighetens areal 2 154 m²

Lägenhetsfördelning

6 rum och kök 6 st

Byggnaderna är försäkrade till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår s.k. bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Sydnärkes Kommunalförbund
KPMG AB
Länsförsäkringar Bergslagen

Ekonomisk förvaltning
Vatten och avfallshantering
Revision
Företagsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 237 943 kr.

Årsavgifter och hyror

En höjning av årsavgifterna gjordes med 4 % fr om 2023-01-01. Genomsnittlig årsavgift är 450 kr per kvm. Årsavgiftern höjs med 1 200 kr per hushåll fr om 2024-01-01.

Underhållsfond

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 142 395 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	12
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	12

Under året har 0 st (0) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Medlemmarna får själva betala och välja hur det skall se ut på respektive tomt, så länge det håller sig inom ramen för vad som är lagligt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	429	424	424	414	384
Resultat efter finansiella poster	-238	-289	-225	-217	-259
Balansomslutning	19 679	20 001	20 409	20 732	21 036
Likviditet	98	98	126	120	102
Soliditet	48	48	49	49	50
Årsavgift per kvm bostadsyta	496	433	433	433	433
Årsavgift/totala intäkter	100	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	11 722	11 845	11 968	12 091	12 214
Skuldsättning/kvm	11 722	11 845	11 968	12 091	12 214
Sparande/kvm totalyta	122	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	56	0	0	0	0
Räntekänslighet i %	24	0	0	0	0

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	10 970 000	202 334	-1 183 942	-289 104
Balansering fg. års resultat			-289 104	289 104
Årets avs. till yttre fond		142 395	-142 395	
Årets resultat				<u>-237 943</u>
Eget kapital 2023-12-31	10 970 000	344 729	-1 615 442	-237 943

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 473 046
årets avsättning till fond	-142 395
årets förlust	-237 943
	-1 853 385
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 853 385
	-1 853 385

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	428 913	424 440
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 292
Summa rörelseintäkter		428 913	427 732
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-83 324	-79 591
Övriga externa kostnader	5	-52 520	-105 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-343 479	-343 479
Summa rörelsekostnader		-479 323	-528 559
Rörelseresultat		-50 410	-100 827
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 533	-188 277
Summa finansiella poster		-187 533	-188 277
Resultat efter finansiella poster	7	-237 943	-289 104
Årets resultat		-237 943	-289 104

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 487 027	19 830 506
Summa materiella anläggningstillgångar		19 487 027	19 830 506
Summa anläggningstillgångar		19 487 027	19 830 506
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		80	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 112	26 292
Summa kortfristiga fordringar		28 192	26 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	163 611	144 362
Summa kassa och bank		163 611	144 362
Summa omsättningstillgångar		191 803	170 654
SUMMA TILLGÅNGAR		19 678 830	20 001 160

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 970 000	10 970 000
Fond för yttre underhåll		344 729	202 334
Summa bundet eget kapital		11 314 729	11 172 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 615 442	-1 183 942
Årets resultat		-237 943	-289 104
Summa fritt eget kapital		-1 853 385	-1 473 046
Summa eget kapital		9 461 344	9 699 288
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 316 500	10 127 923
Summa långfristiga skulder		5 316 500	10 127 923
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 811 423	106 332
Leverantörsskulder		16 314	0
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	73 249	67 557
Summa kortfristiga skulder		4 900 986	173 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 678 830	20 001 160

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-237 943

-289 104

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

343 479

343 479

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

105 536

54 375

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 821

-1 753

Förändring av kortfristiga skulder

21 866

-12 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten

125 581

40 444

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-106 332

-106 332

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-106 332

-106 332

Årets kassaflöde

19 249

-65 888

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

144 362

210 250

Likvida medel vid årets slut

163 611

144 362

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<u>Tillgång</u>	<u>Procent</u>
Byggnad	1,81

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund	120 år
- Stommar-värme	50 år
- El	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	30 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Styr o övervak	25 år
- Lägenhetsdörrar	50 år
- Rest	20 år

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

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen

inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	389 004	374 040
Kallvatten, fast avgift	39 900	50 400
Öres- och kronutjämning	9	0
	428 913	424 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning fr Länsförsäkringar	0	3 292
	0	3 292

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten	47 977	39 332
Sophämtning	14 007	20 626
Fastighetsförsäkringar	21 340	19 633
	83 324	79 591

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kreditupplysning	450	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	35 000	33 656
Övriga förvaltningskostnader	2 352	47 900
Revisionsarvoden	11 875	12 250
Bankkostnader	2 798	2 361
Övriga externa tjänster	0	9 322
Inkasso/betalningsföreläggande	45	0
	52 520	105 489

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	20 917 808	20 917 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 917 808	20 917 808
Ingående avskrivningar	-1 775 662	-1 444 102
Årets avskrivningar	-331 560	-331 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 107 222	-1 775 662
Ingående uppskrivningar	752 192	752 192
Utgående ackumulerade uppskrivningar	752 192	752 192
Ingående avskrivningar av uppskrivet belopp	-63 832	-51 913
Årets avskrivningar av uppskrivet belopp	-11 919	-11 919
Utgående ack. avskrivningar av uppskrivet belopp	-75 751	-63 832
Utgående redovisat värde	19 487 027	19 830 506
Taxeringsvärden byggnader	9 330 000	9 330 000
Taxeringsvärden mark	2 292 000	2 292 000
	11 622 000	11 622 000
Bokfört värde byggnader	16 820 210	17 163 689
Bokfört värde mark	2 666 817	2 666 817
	19 487 027	19 830 506

Not 7 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023	2022
Erlagd ränta	-187 710	-197 947
Erhållen ränta	0	0
	-187 710	-197 947

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie Länsförsäkringar	18 992	17 542
Förutbetalt förvaltningsarvode, grundavtal	9 120	8 750
	28 112	26 292

Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Swedbank	163 611	144 362
	163 611	144 362

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB, 295 120 787-3	1,87	2025-01-24	5 316 500	5 316 500
Swedbank Hypotek AB, 295 120 788-1	1,81	2024-01-25	4 811 423	4 917 755
			10 127 923	10 234 255
Amorteringar enligt avtal			106 332	106 332

Långfristig del: 5 316 500 kr

Kortfristig del: 4 811 423 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 9 596 263 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 700 000	10 700 000
	10 700 000	10 700 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	36 867	30 998
Upplupen räntekostnad	25 382	25 559
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	73 249	67 557

Lanna

Linda-Marie Palmqvist
Ordförande

Jonas Landberg
Vice Ordförande

Anna Karlsson
Sekreterare

Martin Bergman
Ledamot

Niklas Gustafsson
Ledamot

David Kindberg
Ledamot

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

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB