

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bautastenen

778500-0568

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bautastenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningens stadgar

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

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 66 lägenheter och 6 lokaler, varav 5 lokaler är hyresrätter och 1 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 368 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022 bestått av:

Ordinarie	Håkan Håkansson Fredrik Juhlin Madelene Lindblad Ingemar Johansson	Ordförande
Suppleant	Fredrik Nyberg	
Revisor Ordinarie	Anita Klevenhause	

Valberedning Ulf Axelsson och Hans Klinga

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (9) 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 76 (76) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (10) 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 inanspråkstagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som är styrelsen enligt stämmobeslut 2010-05-18 och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2022 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 107 999 (107 999) kronor.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari påbörjades arbetet med relining av samlingsledningarna under våra fastigheter. Till entreprenör hade vi upphandlat Swoosh AB att utföra arbetet till en kostnad av 3.1 milj. Vi tog ett nytt lån på 2.0 milj resterande betalade vi ur egen kassa. Den budget som fanns kunde vi hålla och inga extra arbeten tillkom. Arbetet medförde vissa störning som vi alla känner till men det var vi förberedda på, arbetet påbörjades i M-gatan för att sedan fortsätta på F-gatan. Arbeterna var färdiga och slutbesiktade i mitten på maj med en garantitid på 10 år och fram till dags datum har vi inte haft några problem.

Under året har vi också bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar eftersom Trygg Hansa ville höja premien med 12% det ansåg vi alldeles för dyrt och valde således att byta.

Vi har också övertagit lokalen (gamla tobak) efter dykarklubben gaveln på F-gatan 3 där vi har iordningställt en motionslokal med tillhörande utrustning som kan fritt nyttjas av dom boende i föreningen, det kommer att vara lika som föreningslokalen alltså kostnadsfritt, för att komma in gäller samma nyckel som till lägenheterna lika som till soprummet. I övrigt finns det eventuellt planer på ett cykelförråd men om det behandlas frågan på årsmötet.

Aluminiumplåtar har monterats som förstärkt inbrottskydd på entreportarna

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 837 389	2 645 521	2 640 401	2 613 787
Resultat före reservering	-2 669 008	409 733	493 870	463 499
Reservering yttre reparationsfond	-500 000	100 000	100 000	100 000
Saldo yttre reparationsfond	594 126	1 094 126	994 126	894 126
Lån/kvm totalyta	1 295	1 375	981	1 034
Årsavgift bostäder/kvm bostadsyta	573	532	531	530
Kassalikviditet (%)	203	502	276	340

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 396 544
årets förlust	-2 669 008
	727 536
disponeras så att	
reservering av medel till fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-500 000
i ny räkning överföres	1 227 536
	727 536

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	2 837 389	2 645 521
Övriga intäkter		13 649	9 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 851 038	2 654 521
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-3 153 494	-35 783
Driftskostnader	4	-1 413 805	-1 344 292
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-175 310	-139 294
Personalkostnader	6	-447 470	-414 606
Övriga kostnader		-1 025	-1 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9	-250 833	-250 833
Summa rörelsekostnader		-5 441 937	-2 186 108
Rörelseresultat		-2 590 899	468 413
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 184	-58 680
Summa finansiella poster		-78 109	-58 680
Resultat efter finansiella poster		-2 669 008	409 733
Resultat före skatt		-2 669 008	409 733
Årets resultat		-2 669 008	409 733

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 662 718	5 891 082
Inventarier	8	104 000	116 000
Fiberanslutning	9	181 372	191 841
Summa materiella anläggningstillgångar		5 948 090	6 198 923
Summa anläggningstillgångar		5 948 090	6 198 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		165 015	46 808
Övriga fordringar		44 364	71 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 954	144 124
Summa kortfristiga fordringar		349 333	262 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 493 271	4 367 677
Summa kassa och bank		1 493 271	4 367 677
Summa omsättningstillgångar		1 842 604	4 630 033
SUMMA TILLGÅNGAR		7 790 694	10 828 956

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		105 800	105 800
Fond för yttre underhåll		594 126	1 094 126
Summa bundet eget kapital		699 926	1 199 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 396 544	2 486 811
Årets resultat		-2 669 008	409 733
Summa fritt eget kapital		727 536	2 896 544
Summa eget kapital		1 427 462	4 096 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 456 785	5 816 785
Summa långfristiga skulder		5 456 785	5 816 785
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	360 000	360 000
Leverantörsskulder		186 300	221 067
Övriga kortfristiga skulder	12	19 738	16 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 409	318 405
Summa kortfristiga skulder		906 447	915 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 790 694	10 828 956

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
Anläggningstillgångar	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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	84 375	83 700
Hysesintäkter garage	67 653	62 460
Hysesintäkter p-platser	56 533	52 524
Årsavgifter bostäder	2 364 281	2 201 187
Kabel-TV / Internet	264 546	245 650
	2 837 388	2 645 521

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande reparationer	3 153 494	35 783
	3 153 494	35 783

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsel	8 360	22 047
Uppvärmning	499 426	513 595
Vatten	230 960	213 931
Sophämtning	95 483	93 983
Fastighetsförsäkring	81 957	71 848
Kabel-TV och internet	240 840	240 840
Fastighetsenskatt / fastighetsavgift	75 032	67 883
Övriga driftskostnader	181 747	125 751
	1 413 805	1 349 878

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Administration, kontor och övrigt	175 310	139 294
	175 310	139 294

Not 6 Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2022	2021
Personlakostnader		
Styrelsearvoden	75 800	60 800
Löner	256 110	248 648
(varav semesterlöner)	(7 082)	9 452)
Sociala kostnader	107 720	90 866
Övriga personalkostnader	7 840	14 292
Totalt	447 470	414 606

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	13 272 633	13 272 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 272 633	13 272 633
Ingående avskrivningar	-7 381 551	-7 153 187
Årets avskrivningar	-228 364	-228 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 609 915	-7 381 551
Utgående redovisat värde	5 662 718	5 891 082
Taxeringsvärden byggnader	16 867 000	14 403 000
Taxeringsvärden mark	4 863 000	4 468 000
	21 730 000	18 871 000

Not 8 Inventarier

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	269 000	269 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 000	269 000
Ingående avskrivningar	-153 000	-141 000
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 000	-153 000
Utgående redovisat värde	104 000	116 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	209 375	209 375
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 375	209 375
Ingående avskrivningar	-17 534	-7 065
Årets avskrivningar	-10 469	-10 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 003	-17 534
Utgående redovisat värde	181 372	191 841

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 357	70 327
Förutbetald kabel-tv	7 235	65 621
Upplupna intäkter	14 362	8 176
	139 954	144 124

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 800	1 094 126	2 486 811	409 733	4 096 470
Disposition av föregående års resultat:			409 733	-409 733	0
Reservering till yttre fond		-500 000	500 000		0
Årets resultat				-2 669 008	-2 669 008
Belopp vid årets utgång	105 800	594 126	3 396 544	-2 669 008	1 427 462

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalskatt	-5 246	-5 141
Skuld till personal/styrelse	-4 851	-4 851
Lagstadgade sociala avgifter, särskild löneskatt	-9 641	-6 237
	-19 738	-16 229

Not 13 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 016 785	4 378 785
	4 016 785	4 378 785

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter till kreditinstitut	6 974 000	6 974 000
	6 974 000	6 974 000

Revisionsberättelse 2022

Brf Bautastenen 778500-0568

Vid granskning av föreningens räkenskaper för tiden 2022-01-01 – 2022-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Jag tillstyrker att årsmötet fastställer balans- och resultat-räkningen.

Då det inte finns något att anmärka föreslår jag årsmötet att bevilja styrelseansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Köping den 12 april 2023



Anita Klevenhaus

Revisor