

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bastenen
769633-0955

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bastenen får härmed avge 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

Bastenen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter i form av kedjehus till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastigheter Nyköping Kapellet 1 och Relingen 9, bebyggdes 2017-18 av Maison Forte AB med kedjehus i två storlekar. 10 st om 5 rum och kök + 7 st om 7 rum och kök. Total original bostadsyta var 2 146 m². Aktuell total bostadsyta är 2 226 m² genom ytterligare tillbyggnader såsom exempelvis uterum.

Bostadsrättsföreningen Bastenen (Bastenen) registrerades av Bolagsverket 2016-10-25, då även föreningens stadgar registrerades. Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 2018-05-21 (264728/18). Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst. Dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning enligt vid var tid gällande regler. När Bastenen förvärvade fastigheterna gjordes det genom sk paketering, vilket betyder att om föreningen skulle sälja fastigheterna så finns en latent skatteskuld. Underlaget för denna är 16 966 700,-.

Fastigheterna är enligt nu gällande regler befriade från fastighetsavgift de första 15 åren från värdeåret.

Föreningen har sitt säte i NYKÖPING.

Väsentliga händelser under perioden

Medlemsförändringar

Hus nr 8, 10 och 13 har bytt ägare under året, vi hälsar nya medlemmar välkomna.

Underhåll och skötsel

Fullföljt planerade åtgärder från garantibesiktningen (5-årsbesiktning) på husen tillsammans med Maison Forte och utvalda leverantörer.

På grund av det höga ränteläget och därmed höga räntekostnader under året, har föreningens intäkter understigit kostnaderna som minskade föreningens likvida medel. Det beslutades att göra ett avsteg från §11 i Stadgarna och använda den höga kassan som buffert istället för att höja årsavgifterna betydligt, för att kompensera för de höga räntekostnader som förväntades minska igen under året. Årsavgifterna höjdes något, men det räckte inte till för att täcka de ökade kostnaderna. I takt med att ränteläget nu har stabiliserats har en större del av lånen bundits för att stärka den ekonomiska förutsägbarheten och

årsavgifterna förväntas täcka föreningens prognosticerade kostnader igen.

Ekonomi och försäkringar

Under räkenskapsåret 2024 amorterade föreningen 300 tkr på sina lån. Lånen minskade därmed från 30,7 mkr till 30,4 mkr per den 31 december 2024. Föreningen amorterade 75 tkr på sina lån varje kvartal, med amorteringstillfällen den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december. Den totala amorteringen sedan föreningen bildades uppgår till 1,2 mkr per den 31 december 2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och försäkring för bastuflotte samt tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Styrning och förvaltning

Styrelsen arbetade under året med åtgärder i och omkring husen som tillhör bostadsrättsföreningen.

Styrelsen har under våren höjt föreningens avgifter för att kompensera för det höga ränteläget.

Styrelsens arbete har fokuserat på att optimera föreningens lånevillkor. Ränteläget bevakades och det togs löpande in bud från bolåneinstitut. Lånet har per 30 december 2024 delats upp i olika löptider som erbjuder bättre flexibilitet och stabilitet i räntekostnaderna.

Styrelsen har arbetat fram ett informationsbrev med viktig information till nya medlemmar i föreningen.

Årsmötet genomfördes den 5 maj 2024 och styrelsen konstituerade sig den 9 maj 2025. Styrelsen har hållit månadsvisa styrelsemöten, totalt 10 stycken fram till den 11 mars 2025.

Den 12 september 2024 hölls en extra föreningsstämma för att besluta om uppdatering av stadgarna med mindre formella ändringar, vilket godkändes av stämman.

Den årliga kräftskivan ägde rum den 22 augusti 2024. Den avgående styrelsen avtackades på restaurang Voyage den 11 oktober 2024. Vinterglögg och grillning anordnades den 14 december 2024.

Styrelse och funktioner

Ledamot och ordförande	Steffen Schreiber
Ledamot och kassör	Mikael Sundblad
Ledamot och sekreterare	Lisa Hemming
Ledamot	Patrik Collin
Ledamot	Fredrik Skatteboe
Suppleant	Rebecca B Fredriksson
Suppleant	Thomas Fredriksson
Revisor	Evert Bränd
Revisor	Lisbeth Samuelsson
Valberedning	André Lembke, Karin Holmquist

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 189	980	980	980
Resultat efter finansiella poster	-889	-324	-141	-89
Soliditet (%)	67,3	67,4	67,3	67,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	554	457	457	457
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 166	14 306	14 445	14 585
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 166	14 306	14 445	14 585
Sparande per kvm (kr/kvm)	-96	174	309	271
Räntekänslighet (%)	25,6	31,3	31,6	31,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,4	99,6	99,8

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 500 000	-462 125	-324 299	63 713 576
Disposition av föregående års resultat:		-324 299	324 299	0
Årets resultat			-888 867	-888 867
Belopp vid årets utgång	64 500 000	-786 424	-888 867	62 824 709

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-786 424
årets förlust	-888 867
	-1 675 291

behandlas så att	
avsättes till fond yttre underhåll	10 000
i ny räkning överföres	-1 685 291
	-1 675 291

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 189 355	980 413
Övriga rörelseintäkter		3 152	6 387
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 192 507	986 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-71 821	-131 171
Övriga externa kostnader	3	-62 807	-52 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 038	-612 038
Summa rörelsekostnader		-746 666	-796 166
Rörelseresultat		445 841	190 634
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 334 708	-514 933
Summa finansiella poster		-1 334 708	-514 933
Resultat efter finansiella poster		-888 867	-324 299
Resultat före skatt		-888 867	-324 299
Årets resultat		-888 867	-324 299

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

91 601 600

92 213 638

Summa materiella anläggningstillgångar

91 601 600

92 213 638

Summa anläggningstillgångar

91 601 600

92 213 638

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 097

15 061

Summa kortfristiga fordringar

17 097

15 061

Kassa och bank

Kassa och bank

1 714 813

2 276 383

Summa kassa och bank

1 714 813

2 276 383

Summa omsättningstillgångar

1 731 910

2 291 444

SUMMA TILLGÅNGAR

93 333 510

94 505 082

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 500 000	64 500 000
Summa bundet eget kapital		64 500 000	64 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-786 424	-462 124
Årets resultat		-888 867	-324 299
Summa fritt eget kapital		-1 675 291	-786 423
Summa eget kapital		62 824 709	63 713 577
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 400 000	30 700 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 801	91 505
Summa kortfristiga skulder		20 508 801	30 791 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 333 510	94 505 082

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-888 867	-324 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		612 038	612 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-276 829	287 739
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 036	-632
Förändring av kortfristiga skulder		-10 282 705	-290 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 561 570	-3 597
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000 000	0
Årets kassaflöde		-561 570	-3 597
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 276 383	2 279 980
Likvida medel vid årets slut		1 714 813	2 276 383

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 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 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kostnader Bastuflotte	6 733	9 494
Fastighetsförsäkringspremier	49 254	44 551
Övriga fastighetskostnader	15 834	77 126
	71 821	131 171

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kostnader styrelsemöte	17 630	11 988
Kostnader redovisningstjänster	40 724	38 776
Övriga externa kostnader	4 453	2 193
	62 807	52 957

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 630 850	95 630 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 630 850	95 630 850
Ingående avskrivningar	-3 417 212	-2 805 174
Årets avskrivningar	-612 038	-612 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 029 250	-3 417 212
Utgående redovisat värde	91 601 600	92 213 638
Bokfört värde byggnader	72 475 500	73 087 538
Bokfört värde mark	19 126 100	19 126 100
	91 601 600	92 213 638

Not 5 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Danske Bank	3,102	2025-03-31	10 700 000	300 000	10 400 000
Danske Bank	2,73	2025-12-31	10 000 000		10 000 000
Danske Bank	2,66	2026-12-31	10 000 000		10 000 000
			30 700 000	300 000	30 400 000

Not 6 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avser inbetald förhandsavgift	105 407	78 977
Upplupen räntekostnad	3 394	12 529
Kortfristig låneskuld	20 400 000	30 700 000
	20 508 801	30 791 506

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
	54 000 000	54 000 000

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

Nyköping den 18 mars 2025



Steffen Schreiber
Ordförande



Mikael Sundblad

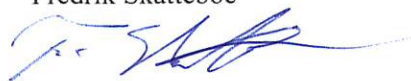


Lisa Hemming

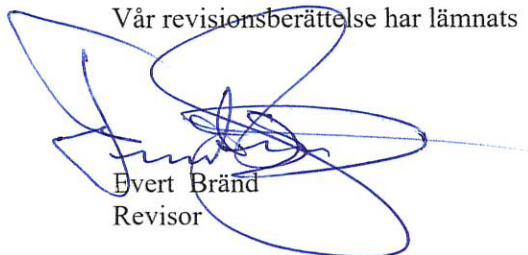


Patrik Collin

Fredrik Skatteboe



Vår revisionsberättelse har lämnats



Evert Bränd
Revisor



Lisbeth Franzén
Revisor