

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Pisten
769640-3497

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pisten upprättar följande årsredovisning för kalenderåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pisten registrerades 2021-09-15 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Malung-Sälen Lima-Besparingsskog 1:7 som är bebyggd med tre huskroppar innehållandes fyra lägenheter per huskropp. Husen är byggda i souterräng. Totalt 12 lägenheter. Fastigheten är belägen i Sälen.

Upplåtelseform: Äganderätt.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening per 2024-12-31 då alla lägenheter har tillträtts av minst 60% fysiska medlemmar.

Föreningens stadgar antogs 2022-02-03.

En underhållsplan upprättas under 2025.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har hänt.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	Ordförande	2025
Maria Wallin	Ledamot	2025
Tommy Nässén	Ledamot	2025
Martin Lindbäck	Ledamot	2025
Martin Frank	Ledamot	2025
Anders Rosenberg	Ledamot	2025

Revisor och övriga funktioner

Ordinarie revisor	Uppdrag
Niclas Sandvall	Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2021/22 (16 mån)
Nettoomsättning	516,67	269,10	0,00
Balansomslutning	66 138,51	67 111,73	95,05
Rörelsemarginal (%)	-131,64	-251,57	0,00
Avkastning på eget kap. (%)	-1,64	-1,42	0,00
Soliditet (%)	89,67	89,83	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	0,5	0,2	0,0
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (%)	60,0	64,2	0,0
Skuldsättning per kvm	6,0	6,0	0,0
Sparande per kvm	0,1	0,0	0,0
Räntekänslighet	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm	0,3	0,1	0,0

År 21/22 fanns det inga kostnader och intäkter. År 23 blev det en aktiv förening i maj, jämförelsesiffrorna står för 7 månaders intäkter och kostnader. Föreningar har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed i framtiden kunna bygga upp en underhållsfond trots ett förlustresultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hålls	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 140 000	0	0	-856 335	60 283 665
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-856 335	856 335	0
Årets avsättning yttrefond		44 160	-44 160		0
Årets resultat				-974 558	-974 558
Belopp vid årets utgång	61 140 000	44 160	-900 495	-974 558	59 309 107

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-900 495
årets förlust	-974 558
	-1 875 053

behandlas så att avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres	45 043
	-1 920 096
	-1 875 053

Företagets 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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		516 671	269 101
Övriga rörelseintäkter	3	346 249	150 269
		862 920	419 370
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-493 437	-236 735
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 049 635	-859 602
		-1 543 072	-1 096 337
Rörelseresultat		-680 152	-676 967
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	5 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 406	-184 868
		-294 406	-179 368
Resultat efter finansiella poster		-974 558	-856 335
Resultat före skatt		-974 558	-856 335
Årets resultat		-974 558	-856 335

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	65 854 763	66 904 398
		65 854 763	66 904 398
Summa anläggningstillgångar		65 854 763	66 904 398
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		170 992	145 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 910	19 864
		186 902	165 416
<i>Kassa och bank</i>			
		96 845	41 918
Summa omsättningstillgångar		283 747	207 334
SUMMA TILLGÅNGAR		66 138 510	67 111 732
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 140 000	61 140 000
Fond för yttre underhåll		44 160	0
		61 184 160	61 140 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-900 495	0
Årets resultat		-974 558	-856 335
		-1 875 053	-856 335
Summa eget kapital		59 309 107	60 283 665
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 541 200	0
Summa långfristiga skulder		6 541 200	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 120	6 607 440
Leverantörsskulder		97 581	41 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 502	179 439
Summa kortfristiga skulder		288 203	6 828 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 138 510	67 111 732

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-974 558	-856 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 049 635	859 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

75 077 3 267

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av leverantörsskulder	56 393	40 519
Förändring av kundfordringar	-25 440	-145 552
Förändring av kortfristiga fordringar	3 954	-19 864
Förändring av kortfristiga skulder	-21 937	85 059

Kassaflöde från den löpande verksamheten 88 047 -36 571

Investeringsverksamheten

Anskaffning av fastighet	0	-67 670 616
--------------------------	---	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -67 670 616

Finansieringsverksamheten

Nyupptagning av lån	0	6 607 440
Amortering av lån	-33 120	0
Erhållna medlemsinsatser	0	61 140 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -33 120 67 747 440

Årets kassaflöde 54 927 40 253

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	41 918	1 665
--------------------------------	--------	-------

Likvida medel vid årets slut 96 845 41 918

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme-grund 95 år
- Stomme-vatten 45 år
- El 30 år
- Fasad 40 år
- Fönster 30 år
- Yttertak 50 år
- Ventilation 30 år
- Inre ytskikt 5 år

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en skild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den

avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 8 881 tkr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Röresleresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade

reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala intäkter från årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvm

Fastighetslån delat med föreningens kvadratmeter.

Sparande per kvm

Resultat efter finansiella poster justerat med avskrivningar och större planerade underhållskostnader per föreningens kvadratmeter.

Räntekänslighet

Fastighetslån delat med årsavgifter.

Energikostnad

Kostnader för uppvärmning, el och vatten per föreningens kvadratmeter.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller styrelsearvoden har ej utbetalats.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Jämförelse period förgående år är 7 månader.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Intäkt vidarefakturerad El	110 655	47 393
Intäkt vidarefakturerad Värme	101 983	40 239
Intäkt vidarefakturerad VA	73 611	43 895
Vidarefakturerade kostnader	60 000	18 742
	346 249	150 269

Not 4 Övriga externa kostnader

Jämförelse period förgående år är 7 månader.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El för belysning (vidarefaktureras)	109 797	47 393
Värme (vidarefaktureras)	102 479	40 292
Vatten och avlopp (vidarefaktureras)	73 828	43 895
Städning och renhållning	26 505	15 514
Övriga lokalkostnader	28 898	3 689
Fastighetsförsäkringspremier	31 127	19 610
Ersättningar till revisor	11 875	12 000
Redovisningstjänster	46 339	35 339
Bankkostnader	1 789	261
Vidarefakturerings	60 000	18 742
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	0
	493 437	236 735

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat vid avyttringar	0	5 500
	0	5 500

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 764 000	0
Inköp	0	23 696 190
Omklassificeringar	0	44 067 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 764 000	67 764 000
Ingående avskrivningar	-859 602	0
Årets avskrivningar	-1 049 635	-859 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 909 237	-859 602
Ingående uppskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	-43 966 405
Årets uppskrivningar	0	43 966 405
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	65 854 763	66 904 398

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Statshypotek AB	3,44	2026-09-01	6 541 200	6 607 440
			6 541 200	6 607 440

Kortfristig del av långfristig
skuld

33 120

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 750 000	33 750 000
	33 750 000	33 750 000

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	43 966 405
Omklassificeringar	0	-43 966 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Rosenberg
Styrelseledamot

Martin Lindbäck
Styrelseledamot

Maria Wallin
Styrelseledamot

Martin Frank
Styrelseledamot

Tommy Nässén
Styrelseledamot

Fredrik Andersson
Styrelseledamot, ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Sandvall
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende