

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kurtinen

769642-0392

Räkenskapsåret

2023-09-05 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kurtinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-05 - 2024-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

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

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

Föreningen registrerades 2023-09-05.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 2023-12-20 och nuvarande stadgar den 2023-09-05.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Varberg Kasematten 15. Fastigheten består av 1st bostadsbyggnad i två och en halv plan innehållande 10 st bostadslägenheter. Nybyggnadsår 1937 med värdeår 2008.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boytan är 598 kvm.

Beskattning

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Fastigheten betalar därmed full fastighetsavgift.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om kommunal fastighetsavgift och andra ändringar som påverkar fastighetsavgiften, t ex förändrade taxeringsvärden.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av Kasematten 15 Fastighets AB (559315-6499) för en köpeskilling om 11 789 724 kronor. Kasematten 15 Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Varberg kasematten 15. Brf Kurtinen köpte sedan fastigheten för 13 506 000 kr, vilket motsvarade bokfört värde, man blev lagfaren ägare 26 april 2024. Det tomma dotterbolaget avyttrades därefter.

Detta medförde följande transaktioner,

Brf Kurtinen har valt att redovisa köpet av fastigheten och tillhörande redovisningstransaktioner utifrån

FAR RedU9-Bostadsrättsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag. Förvärvat värde på aktier i dotterbolaget har omklassificerats till anskaffningsvärdet på den fastighet som köpts över till bostadsrättsföreningen vilket innebär att posten Byggnader och mark ökat med motsvarande belopp.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse.

Föreningen har sitt säte i Varberg kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan föreningen överlämnats haft ett dokumenterat styrelsmöte.

Ordinarie styrelseledamöter

Frans Bergman	Ledamot, Ordförande	2025
Jan Bogsjö	Ledamot	2025
Sam Jacobsson	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter samt högst 3 suppleanter.

Ordinarie revisorer

Johanna Svensson

Revisionstjänst Falkenberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Revisorssuppleanter

Jonas Einarsson

Revisionstjänst Falkenberg

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Underhåll

OVK utfördes 2022.

Energideklaration utfördes 2022.

I samband med föreningens övertagande av fastigheten så gjordes en byggnadsteknisk besiktning av Backa Byggkonsult. I vilken en översiktlig okulärbesiktning gjordes för att utreda fastighetens allmänna status samt faställa vilka större underhållsåtgärder samt kostnader för dessa, som kunde tänkas uppstå inom en 10 års period (ej standardhöjande åtgärder inkluderas). Totala utgifter summeras till 490 000 kr, vilka tillfördes föreningen och har bokförts såsom avsättning till fond för yttre underhåll i samband med överlåtelsen.

Ingen underhållsplan har tagits fram av styrelsen, varför avsättning sker enligt föreningens stadgar om 30 000 kr, fram till dess att en underhållsplan framtagits.

Antal	Typ	Total yta
10	Lägenheter	598

Varav 2 st. 1 rok. 6 st. 2 rok. samt 2 st 3 rok.

Förvaltning

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive en ansvarsförsäkring för styrelsen via Länsförsäkringar Halland

Föreningen har avtal med Tre Händer AB avseende den ekonomiska förvaltning till och med 2027-12-31

Föreningen har avtal med Systeminstallation i Varberg AB avseende teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen startade sin ordinarie verksamhet per april 2024 varför intäkter och kostnader är baserade på 9 månaders verksamhet.

I samband med överlåtelsen av fastigheten har bostadsrättsföreningen stått för del av kostnaderna, uppgående till totalt 183 769 kr avseende mäklararvoden etc. vid föreningens försäljning av bostadsrätterna, vilka är bokförda under övriga kostnader och belastar årets resultat . Dessa har reglerats i samband med slutavräkningen.

I samband med överlåtelsen erhöll föreningen ett tillskott avseende fond för yttre underhåll om 490 000 kr i enlighet med den tekniska besiktningen som utförts.

Aktiebolaget som köptes som en del i transaktionen har avyttrats under 2024 med en förlust om 3 800 kr vilken är bokförd under övriga kostnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 11 st.

Det har skett 10 st överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24
	(16 mån)
Nettoomsättning	275
Resultat efter finansiella poster	-393
Soliditet (%)	99,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	425
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	105
Sparande per kvm (kr/kvm)	125

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ovan nyckeltal är beräknade för perioden april - december 2024.

Föreningen är obelånad varför vissa av de obligatoriska nyckeltalen ej finns med.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på att föreningens avskrivningar samt att man under året har tagit kostnader av engångskaraktär då föreningen är ny. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor, eventuella kostnader vid upptagande av framtida lån samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0		0
Ökning av medlemsinsats	22 312 500					22 312 500
Ökning av upplåtelseavgift		3 937 500				3 937 500
Ökning av fond för yttre underhåll			490 000			490 000
Årets resultat					-392 881	-392 881
Belopp vid årets utgång	22 312 500	3 937 500	490 000	0	-392 881	26 347 119

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-392 881
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	30 000
i ny räkning överföres	-422 881
	-392 881

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

Resultaträkning	Not	2023-09-05 -2024-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	2	274 962 274 962
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	3	-198 364
Personalkostnader	4	-5 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-276 327
Övriga rörelsekostnader	6	-191 130
		-670 821
Rörelseresultat		-395 859
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 978 2 978
Resultat efter finansiella poster		-392 881
Resultat före skatt		-392 881
Årets resultat		-392 881

Balansräkning Not 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 25 433 673
25 433 673

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 7 0
0

Summa anläggningstillgångar 25 433 673

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 29 734
29 734

Kassa och bank 932 248

Summa omsättningstillgångar 961 982

SUMMA TILLGÅNGAR 26 395 655

Balansräkning

Not

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 312 500
Uppåtelseavgifter	3 937 500
Fond för yttre underhåll	490 000
	26 740 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	-392 881
	-392 881

Summa eget kapital

26 347 119

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 250
Övriga skulder	16 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 986
Summa kortfristiga skulder	48 536

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 395 655

Kassaflödesanalys

Not 2023-09-05
-2024-12-31
(16 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-392 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	280 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-112 754

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-29 734
Förändring av leverantörsskulder	1 250
Förändring av kortfristiga skulder	47 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-93 952

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-25 710 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	46 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 713 800

Finansieringsverksamheten

Erhållna Medlemsinsatser/ upplåtelseavgift	26 250 000
Erhållna medel Fond för yttre underhåll	490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 740 000

Årets kassaflöde	932 248
Likvida medel vid årets slut	932 248

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Vid förvärv av dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar alternativt underhållsplan efter beslut på ordinarie föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas (År):

Värme & Sanitet	10
El och styr	30
Fasad & balkong	50
Fönster & förrar	30
Yttertak	40
Ventilation/stammar	40
Stomme m.m	100
Rest post	50

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-05	-2024-12-31
Årsavgifter bostäder	254 017	
Hyror garage och parkeringsplatser	20 945	
	274 962	

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Medlemmarna har egna elabonnemang avseende hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2023-09-05	-2024-12-31
El för belysning	10 094	
Värme	29 680	
Vatten och avlopp	22 862	
Städning och renhållning	25 811	
Reparation och underhåll av fastighet	19 256	
Fastighetsskatt	16 300	
Fastighetsförsäkringspremier	12 748	
Övriga fastighetskostnader	30 745	
Övriga förvaltningskostnader	1 530	
Redovisningstjänster	28 338	
Övriga externa kostnader, Bolagsverket	1 000	
	198 364	

Not 4 Styrelsearvode

	2023-09-05	-2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	3 805	
Sociala avgifter	1 195	
	5 000	
Totala arvoden och sociala kostnader	5 000	

Not 5 Byggnader och mark

	2023-09-05	-2024-12-31
Inköp	13 970 276	
Omklassificeringar	11 739 724	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 710 000	
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar		-276 327
Utgående ackumulerade avskrivningar		-276 327
Utgående redovisat värde	25 433 673	
Taxeringsvärden byggnader	10 000 000	
Taxeringsvärden mark	2 838 000	
	12 838 000	
Bokfört värde mark	8 573 400	
	8 573 400	

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2023-09-05	-2024-12-31
Förlust vid avyttring av dotterbolag	3 800	
Övriga kostnader ersatta vid slutavräkning	187 330	
	191 130	

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
Inköp	11 789 724
Försäljningar	-50 000
Omklassificeringar	-11 739 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Utgående redovisat värde	0

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frans Bergman
Ordförande

Jan Bogsjö

Sam Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

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."

SAM JACOBSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 6853100a03b22d[...]f236e7d8a0ddf

IP: 193.183.xxx.xxx

2025-03-24 14:58:46 UTC



Jan Alf Bogsjö

Styrelseledamot

Serienummer: de1bef85c3be2c[...]0f8b7d330f330

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-24 17:32:48 UTC



FRANS BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 593cd8e1ffabdd[...]b7ad5612b30cd

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-03-25 21:49:45 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-03-26 07:53:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: W52L1-W3XCA-L5KOA-ZBQC2-ALDY5-5B4FF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.