

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping

769629-4581

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-01-27. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vingården 2 i Jönköping som uppfördes 1934-1938 och har genomgått total stomrenovering vintern/våren 2015. Föreningen tillträdde fastigheten 1 maj 2016. Fastigheten består av 6 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Huskvarnavägen 4 A och B

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	154
3	3	237
1	5	110

Total bostadsyta är 501 m².

Bilplatser

Kommunal boendeparkering.

Förråd

Ett till varje lägenhet i källaren.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten som är en äldre fastighet som genomgått total stomrenovering under 2015, har ett begränsat behov av underhåll inom den närmsta tiden.

Underhållsplan

I föreningen finns ej en upprättad underhållsplan. Styrelsen planerar att framåt upprätta en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 medlemmar.

Överlåtelser

6 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättsinnehavare får nyttja. Skötsel av tomten sköts av föreningens medlemmar. Cykelförråd m.m i källaren.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 2023-06-08

Anna-Karin Johansson	Ordförande
Urban Skålebrant	Ledamot
Jesper Leise	Ledamot
Magnus Biesse	Ledamot
Kjell Johansson	Ledamot
Oskar Rosenkvist	Ledamot

Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Ordinarie: Maja Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande händelser skett:

- Relining av avlopp
- Dagvattenseparering
- Underhåll av entré, lagt stenplattor

Underhållsplan	Utfört år
Fjärrvärmeanslutning	1983
Fjärrvärmerenovering	2016
Kabel-installation	2016

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	336	316	329	337
Resultat efter finansiella poster	-161	-90	-45	-62
Soliditet (%)	64,57	64,64	64,65	64,57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	671	632	657	673
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,21	98,74	99,07	99,51
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 502	14 622	14 622	13 958
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 502	14 622	14 622	13 958
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,93	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	21,60	23,15	22,26	20,74
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	115	222	171
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	147	144	115
Driftskostnad (kr/m ²)	221	300	217	163

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt ett negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på investeringar i föreningens byggnad som är gjorda under året. Föreningen har bland annat gjort ett arbete med relining. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsåret utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 200 000	140 000	-709 428	-90 198	13 540 374
Disposition av föregående års resultat:		20 000	-110 198	90 198	0
Årets resultat				-160 676	-160 676
Belopp vid årets utgång	14 200 000	160 000	-819 626	-160 676	13 379 698

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för uttre underhåll ske åligen baserat på styrelsens underhållsplan. Föreningen har vid extra föreningsstämma 2015-10-11 beslutat om att avsättning till fond för yttre underhåll skall ska med 20 000 kr årligen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-819 625
årets förlust	-160 676
	-980 301
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 000
i ny räkning överföres	-1 000 301
	-980 301

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	336 347	316 462
Övriga intäkter		13 254	4 036
Summa rörelseintäkter		349 601	320 498
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-263 344	-159 299
Administrationskostnader	4	-29 573	-34 492
Avskrivningar av byggnader		-147 996	-147 996
Summa rörelsekostnader		-440 913	-341 787
Rörelseresultat		-91 312	-21 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16	0
Räntekostnader		-69 380	-68 909
Summa finansiella poster		-69 364	-68 909
Resultat efter finansiella poster		-160 676	-90 198
Årets resultat		-160 676	-90 198

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 487 713	20 635 709
Summa materiella anläggningstillgångar		20 487 713	20 635 709
Summa anläggningstillgångar		20 487 713	20 635 709
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	0
Övriga fordringar		1 183	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 192	9 201
Summa kortfristiga fordringar		12 565	9 268
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		220 958	302 152
Summa kassa och bank		220 958	302 152
Summa omsättningstillgångar		233 523	311 420
SUMMA TILLGÅNGAR		20 721 236	20 947 129

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 200 000	14 200 000
Fond för yttre underhåll		160 000	140 000
Summa bundet eget kapital		14 360 000	14 340 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-819 625	-709 428
Årets resultat		-160 676	-90 198
Summa fritt eget kapital		-980 301	-799 626
Summa eget kapital		13 379 699	13 540 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 226 000	7 265 500
Summa långfristiga skulder		3 226 000	7 265 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 039 500	60 000
Leverantörsskulder		9 366	10 911
Skatteskulder		18 648	17 868
Övriga skulder		7 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 523	52 476
Summa kortfristiga skulder		4 115 537	141 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	20 721 236	20 947 129

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-160 676	-90 198
Justeringar för avskrivningar	147 996	147 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-12 680	57 798
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 007	14 645
Förändring av leverantörsskulder	-1 545	-1 822
Förändring av kortfristiga skulder	9 037	-488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 195	70 133
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	-81 195	10 133
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	302 152	292 018
Likvida medel vid årets slut	220 957	302 151

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. (K2)

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 enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	125

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

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 föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	324 108	304 392
Vattenavgift	12 240	12 070
	336 348	316 462

I föreningens årsavgifter ingår värme och bredband.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
El	16 406	15 683
Värme	46 515	44 881
Vatten	15 864	12 967
Renhållning	11 124	11 136
Kabel-TV	6 868	6 229
Fastighetsförsäkring	12 137	10 522
Fiberinstallation	0	28 280
Internet	1 800	20 487
Summa driftkostnader	110 714	150 185
Löpande underhåll	143 096	0
Fastighetsavgift	9 534	9 114
Summa	263 344	159 299

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	28 656	27 252
Övriga förvaltningskostnader	917	7 240
Summa	29 573	34 492

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 770 510	21 770 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 770 510	21 770 510
Ingående avskrivningar	-1 134 801	-986 805
Årets avskrivningar	-147 996	-147 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 282 797	-1 134 801
Utgående redovisat värde	20 487 713	20 635 709
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	2 690 000	2 690 000
	11 090 000	11 090 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB 38705210	1,01	2025-12-28	3 286 000	3 346 000
SEB 38705229	0,89	2024-12-28	3 587 000	3 587 000
SEB 38705237	0,96	2024-12-28	392 500	392 500
			7 265 500	7 325 500
Kortfristig del av långfristig skuld			4 039 500	60 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	8 400 000	8 400 000
	8 400 000	8 400 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Anna-Karin Johansson
Ordförande

Jesper Leise

Kjell Johansson

Oskar Rosenkvist

Magnus Biesse

Urban Skålebrant

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

Maja Karlsson
Revisor