

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ungkarlen nr 10

726000-1313

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ungkarlen nr 10, 726000-1313, med säte i Jönköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Ungkarlen 13 i Jönköping uppfördes år 1956.

Medlemsinformation

Föreningen har 8 bostadslägenheter och medlemsantalet har varit 9 under året.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter utsedda av årsstämman har varit Susanne Bondesson, Boel Nilsson och Anders Petersson samt suppleant Vasva Bajric. Under året har det varit ordinarie årsstämma den 13 juni, fyra protokollförda styrelsemöten samt frågor där besluts tagits via grupp-sms

Revisor har varit Linnéa Ragnarsson

Fastighetsunderhåll mm

- 2022:** Skyddsrum besiktning. 6.630 kr (Presto). Färg väggar o golv, 4.870 kr. Totalt 11.500 kr.
- 2020:** Ny porttelefon installation. Kostnad 25.500 kr (Yxhage Lås AB).
- 2019:** Snörasskydd, montering. 31.000 kr. Nya låscylinrar samtliga dörrar, 25.000 kr. Plattgång utmed husvägg. Dito vid mur. Kompl. med plattor under balkonger. S:a 68.000 kr. Totalt 124.000 kr. (Anderssons Plåtslageri AB / Yxhage Lås AB / Gustafssons Markttjänst AB).
- 2018:** Takpannor, plåttak o plåtinklädningar, rengöring o målning, 102.000 kr. (Global Taksystem). Dränering med "Jackson Thermo". Nya dränerings- och dagvattenledningar. Ny avloppsledning från husliv till tomtgräns. Utvändig brunn åt norr, ansluten till stenkista. "Aco drain"-ränna framför garageportar. Installation av pumpbrunn, totalt 650.000 kr. Garagedfart, breddning o asfaltering. Dragning av plaströr för guidekabel garagedfart. Totalt 170.000 kr. Anläggning av två murar vid dito "Benders Megawall", inkl trappa. Elskyddsslangar mellan murar till husliv. Totalt 150.000 kr. Totalt 970.000 kr vilket aktiverats. Att avskrivs på fyrtio år. Finansieras genom nya lån på 470.000 kr, 400.000 kr samt 350.000 kr att amorteras på fyrtio år betr 970.000 kt. Samtidigt har två lån lösts på 139.000 kr. (Huvudentreprenör: Markmiljö i Jönköping AB.)
- 2017:** Relining samlingsledningar källare. Kostnad 85.000 kr. (ProLine AB)
- 2015:** Målning av sockel, källarfönster in- och utvändigt och mellan samt ledstänger. Ersatt häck med tryckimpregnerat staket vid in- och utfartsväg. Inbyggnad av sopkärl. Total kostnad 110.000 kt. (Målerispectra AB / Markmiljö i Jönköping AB)
- 2013:** Fjärrvärmeväxlare, byte till "Prefabehet Danfoss Frame", inkl tryckstyrd cirk.- pump och tryckkärl. Inst. av 57 st termostatventiler och 5 par automatista stamregl. ventiler. Injustering av termostatventiler utifrån "optimalmetoden". Totalt 180.000 kr, att avskrivs på tjugo år. Asbestsanering av vattenrör i källare samt inklädning med ny isolering. Kostnad 23.000 kr. Totalt 203.000 kr (Knut Svenssons Rör)
- 2010:** Utökning av p-platser, 4 till 6. Installation av motorvärmarruttag. Kostnad 50.000 kr. Utbyte till ståldörr till källarutrymmet. Kostnad 6.000 kr efter skadeersättning. Totalt 56.000 kr.
- 2009:** Målning av taksprång, vindskivor, puts på fasad samt stuprännor, 54.000 kr. Byte av balkongplattorna (mått 2,90 x 1,80 till nya mått 3,90 x 1,80). Inglasning av dito ("Hogstad"). Kostnad 1.372.000 kr. Har aktiverats att avskrivs på 40 år. Finansieras med tre nya lån. Tot. 1.426.000 kr. (Sandå Måleri AB / Hogstad Aluminium AB, Mjölby)
- 2006:** Rörstammar, infodring. Kostnad 240.000 kr (ProLine AB).
- 2005:** Fönster trapphus, byte. Element entréplan, byte. Postbox uppsättning. Tampur- och balkongdörrar samt fönster, byte. Plåttak ovan lgh 7 och 8, målning. Garageportar, byte. Totalt 550.000 kr (Lars Lundqvist Bygg AB / Postsystem 2000 AB - ASSA ABLOY Entrance Systems)
- 2004:** Entré- o källardörrar, byte till aluminiumdörrar. Kostnad 42.000 kr. (Lars Lundqvist Bygg AB).
- 2002:** Varm- o kallvattenledningar o serviceledning, byte. Kostnad 175.000 kr (K. Svenssons Rör)
- 1996:** Byte av takpannor, gavelskivor, fyra skorstensbeslag, taklucka, erforderliga luftningsstosar samt målning av takfot. Kostnad 160.000 kr. (Lars Lundqvist Bygg AB)

Obligatoriska kontroller enligt statliga (Boverket bl.a.) bestämmelser

Energideklaration utfördes 2021-02-25. Kostnad 5.000 kr. Nästa besiktning senast 2031-02-25.
OVK-besiktning utfördes 2021-04-20. Kostnad 8.000 kr. Nästa besiktning senast 2027-04-20.
Radonmätning utförd och godkänd 2008. Ny mätning pågår för närvarande under febr - april 2024.
PCB-deklaration för fastigheten insänt till Miljökontoret, Jkpg's Kommun 2007-05-28.
Skyddsrum. inventering utfördes 2022-10-07. Skyddsrumsmateriel levererades. Återstår vissa åtgärder för att uppfylla de krav som MSB ställer.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2017-05-03. Dessa är anpassade till Bostadsrätternas mönsterstadgar.

Förteckning över samtliga lån per 2023-12-31:

| Objekt | Lån nr | Löptid | Bunden till | % | Amort -23 | RS 231231 | Villkorsändrat |
|---------------|--------|--------|-------------|------|---------------|----------------|----------------|
| Fjärrv vx | 289224 | 4 år | 2024-10-30 | 1,47 | 9000 | 81000 | 2020-10-30 |
| Underhåll | 284573 | 5 år | 2024-10-30 | 1,53 | 0 | 250000 | 2019-10-30 |
| Fönst, dörr | 287209 | 5 år | 2025-06-01 | 1,52 | 0 | 129582 | 2020-07-30 |
| Balkonger | 300350 | 3 år | 2026-04-30 | 4,56 | 33000 | 304500 | 2023-04-30 |
| Balkonger | 292085 | 5 år | 2026-07-30 | 1,29 | 12000 | 94375 | 2021-07-30 |
| Drän, murar | 297121 | 5 år | 2027-06-30 | 4,05 | 10000 | 347500 | 2022-06-30 |
| Murar, asfalt | 302557 | 5 år | 2028-10-30 | 4,84 | 35000 | 175000 | 2023-10-30 |
| Balkonger | 293555 | 8 år | 2029-12-01 | 1,94 | 0 | 380000 | 2021-01-12 |
| Takm, drän | 291491 | 10 år | 2031-06-31 | 1,95 | 18800 | 366600 | 2021-06-01 |
| | | | | | 117800 | 2128557 | |

Flerårsöversikt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|----------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 438 944 | 394 944 | 362 736 | 354 228 | 354 528 |
| Balansomslutning | 2 352 602 | 2 370 503 | 2 571 034 | 2 571 034 | 2 698 154 |
| Soliditet % | 6,9 | 2,5 | 4 408 869 | 0,4 | 0,7 |
| Taxeringsvärde | 7 389 000 | 7 389 000 | 6 342 000 | 6 342 000 | 6 342 000 |
| Bostadsyta, kvm | 524 | 524 | 524 | 524 | 524 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 800 | 728 | 665 | 649 | 649 |
| Lån per kvm | 3 670 | 3 873 | 4 077 | 4 283 | 4 488 |
| Sparande per kvm | 342 | 284 | 128 | 149 | |
| Räntekänslighet | 5,1 | 5,9 | 6,8 | 7,3 | 7,7 |
| Energikostnad per kvm | 196 | 206 | 216 | 168 | 193 |
| Definitioner: se not | | | | | |

Årsavgifterna höjdes 2021-10-01 med 10%, motsvarande 34.032 kr på årsbasis samt 2022-11-01 med 12%, motsvarande 44.904 kr. **Syfte:** Möta de ekonomiska verkningarna p.g.a. kriget i Ukraina. Höja föreningens Egna Kapital. Öka amorteringstakten på två av föreningens banklån. Bygga upp en buffert för oförutsedda kostnader.

Eget kapital

| | <i>Medlemmarnas Insatser</i> | <i>Balanserat resultat</i> |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Vid årets början | 30 678 | 29 337 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | |
| Årets resultat | | 103 318 |
| Vid årets slut | 30 678 | 132 655 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 132 655, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 132 655 |
| Summa | 132 655 |

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 438 944 | 394 944 |
| | | 438 944 | 394 944 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | |
| Övriga externa kostnader | | -186 122 | -184 532 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -95 050 | -95 050 |
| Rörelseresultat | | 157 772 | 115 362 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | -54 454 | -45 591 |
| Resultat efter finansiella poster | | 103 318 | 69 771 |
| Resultat före skatt | | 103 318 | 69 771 |
| Arets resultat | | 103 318 | 69 771 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 2 115 878 | 2 210 928 |
| | | <u>2 115 878</u> | <u>2 210 928</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 115 878</u> | <u>2 210 928</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuell skattefordran | | - | 2 |
| Övriga fordringar | | 1 067 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 13 984 | 10 669 |
| | | <u>15 051</u> | <u>10 671</u> |
| Kassa och bank | | 221 673 | 148 904 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>236 724</u> | <u>159 575</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>2 352 602</u> | <u>2 370 503</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 30 678 | 30 678 |
| | | 30 678 | 30 678 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 29 337 | -40 434 |
| Årets resultat | | 103 318 | 69 771 |
| | | 132 655 | 29 337 |
| Summa eget kapital | | 163 333 | 60 015 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | 2 128 557 | 2 246 357 |
| | | 2 128 557 | 2 246 357 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 14 516 | 14 319 |
| Skatteskulder | | 1 105 | 117 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 45 091 | 49 695 |
| | | 60 712 | 64 131 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 352 602 | 2 370 503 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 103 318 | 69 771 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 95 050 | 95 050 |
| | | <u>198 368</u> | <u>164 821</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 198 368 | 164 821 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -4 380 | -968 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -3 419 | -21 337 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 190 569 | 142 516 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | | |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -117 800 | -118 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -117 800 | -118 800 |
| Årets kassaflöde | | 72 769 | 23 716 |
| Likvida medel vid årets början | | <u>148 904</u> | <u>125 188</u> |
| Likvida medel vid årets slut | | 221 673 | 148 904 |

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor

| | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Erlagd ränta | 54 454 | 45 591 |

Not Likvida medel

| | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Kassamedel | 1 368 | 1 876 |
| Banktillgodohavande | 220 305 | 147 028 |
| | <u>221 673</u> | <u>148 904</u> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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 nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

20-40

Byggnaderna 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:

- Fönster 20 år
- Balkonger 40 år
- Fjärrvärmepårlare 20 år
- Dränering, murar, asfaltering 40 år

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -54 454 | -45 591 |
| Summa | -54 454 | -45 591 |

Av de nio lånen utgör sex lån med låg räntesats motsvarande 61% av tot. skulden 1 301 557 kr. Resterande tre lån, utgör 39% av tot. skulden, har hög räntesats 827 000 kr. Totalt lån 2 128 557 kr.

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 3 397 378 | 3 397 378 |
| Vid årets slut | 3 397 378 | 3 397 378 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 186 450 | -1 091 400 |
| -Årets avskrivning | -95 050 | -95 050 |
| Vid årets slut | -1 281 500 | -1 186 450 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 115 878 | 2 210 928 |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 325 378 | 325 378 |
| Redovisat värde vid årets slut | 325 378 | 325 378 |

Not 4 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 3 000 000 | 3 000 000 |
| | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 3 000 000 | 3 000 000 |

Eventalförpliktelser

Inga

Not 5 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna / total lgh-yta

Lån per kvm

Total låneskuld / totalyta

Sparande per kvm

(Fastsällt resultat + avskrivningar) / totalyta

Räntekänslighet

Total låneskuld / årsavgiften


Energikostnad per kvm

(Kostnaden för el, värme + vatten) / Total lgh-yta

Underskrifter

Jönköping 2024-03-12


Susanne Bondesson


Boel Nilsson


Anders Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-12


Linnéa Ragnarsson

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Ungkarlen nr 10, org nr 726000-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ungkarlen nr 10 för år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping



Linnéa Ragnarsson
Vald vid ord föreningsstämma

2024-04-12

