

Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping

Org.nr: 769639-0173

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping, organisationsnummer 769639-0173, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Jönköping

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2020.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jonatan Gustafsson
Ledamot	Julianna Bardoczi Csikos
Ledamot	Karolina Axell
Ledamot	Rickard Törnqvist
Ledamot	Jonathan Ohlin
Ledamot	Daniella Norberg
Ledamot	Josefine Lago

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	David Oskar Petter Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nils Östlund, Karl Johan Rust (omvald vid årsstämman 2024) och Clara Eckervad (nyval)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Vid extrastämman beslutades om diskuterade om byte av revisor men detta behöver beslutas över två stämmor. Vi diskuterade andrahandsuthyrning och riktlinjer kring detta såsom längre uthyrningsperiod, även detta behöver beslutas på 2 stämmor. Beslutade att föreningen avsätter pengar för gemensamt bruk. Vi diskuterade även om 2-årsbesiktningen.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bankeryds-Torp 1:391

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²):

2 482

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	22
Summa	22

Totalt antal bostadslägenheter:

22

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Garantibesiktning, som vanligtvis genomförs två år efter byggnation, genomfördes under 2024 av Westring Fastighet & Service AB.

Underhållsplan senast uppdaterad för 2025 års budget. Inga planerade aktiviteter, men en avsättning genomförs årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsändring

I och med 2025 års budget fanns utrymme att sänka avgiften med 7%.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

37 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 886	1 680	672	0
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 886	1 680	672	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 311	- 695	120	- 20
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	70	69	69	0
Räntekänslighet	13.9	15.9	41	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	81	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	759	672	266	
Skuldsättning / kvm totalyta	10 555	10 690	10 771	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 555	10 690	10 771	
Energikostnad / kvm	30	24	0	
Sparande / kvm	218	63	48	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 890 000	100 000	- 695 496	62 294 504
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		-139 463		-139 463
Balanseras i ny räkning		- 695 496	695 496	0
Årets resultat			- 310 962	- 310 962
Belopp vid årets utgång	62 890 000	- 734 959	- 310 962	61 844 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 734 959
Årets resultat	- 264 746
Totalt	- 999 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	139 463
Balanseras i ny räkning	- 1 139 168
Totalt	- 999 705

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 886 038	1 679 714
Övriga rörelseintäkter		-117	0
Summa rörelseintäkter		1 885 921	1 679 714
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-217 224	-117 146
Administration och förvaltning	4	-193 627	-104 767
Avskrivningar		-851 849	-851 849
Summa rörelsekostnader		-1 262 700	-1 073 762
RÖRELSERESULTAT		623 221	605 952
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 061	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 244	-1 301 448
Summa finansiella poster		-934 183	-1 301 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-310 962	-695 496
RESULTAT FÖRE SKATT		-310 962	-695 496
ÅRETS RESULTAT		-310 962	-695 496

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	87 887 582	88 739 431
Summa materiella anläggningstillgångar		87 887 582	88 739 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 887 582	88 739 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33 017	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 342	54 078
Kundfordringar		364 368	354 213
Summa kortfristiga fordringar		444 727	408 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		350 703	591 410
Summa kassa och bank		350 703	591 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		795 430	999 701
SUMMA TILLGÅNGAR		88 683 012	89 739 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		62 890 000	62 890 000
Fond för yttre underhåll		139 463	0
Summa bundet eget kapital		63 029 463	62 890 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-734 959	100 000
Årets resultat		-310 962	-695 496
Summa fritt eget kapital		-1 045 921	-595 496
SUMMA EGET KAPITAL		61 983 542	62 294 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 198 265	26 332 259
Summa långfristiga skulder		26 198 265	26 332 259
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 198 265	26 332 259
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	201 009
Leverantörsskulder		47 342	387 861
Skatteskulder		22 000	22 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 863	501 499
Summa kortfristiga skulder		501 205	1 112 369
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		501 205	1 112 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 683 012	89 739 132

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	623 221	605 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	851 849	851 849
Summa	1 475 070	1 457 801
Erhållen ränta	6 061	0
Erlagd ränta	-940 244	-1 301 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 887	156 353
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-36 436	-60 108
Minskning av rörelseskulder	-611 165	435 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-106 714	532 034
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-133 994	-402 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 994	-402 018
Årets kassaflöde	-240 707	130 016
Likvida medel vid årets början	591 410	907 653
Likvida medel vid årets slut	350 703	591 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Yttertak	60
Finplanering	60
Vent & styr	60
Fönster	60
övrigt	60
Mark & grund	150
El	50
Värme	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 882 844	1 652 376
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 313	12 328
Debiterade elkostnader	0	15 009
Övriga intäkter	1 881	1
	3 194	27 338
Totalt nettoomsättning	1 886 038	1 679 714

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	5 274	5 734
Uppvärmning	18 583	19 002
Vatten och avlopp	49 882	35 303
Sophämtning	41 877	19 243
	115 616	79 282
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	16 324	0
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	0	3 750
Fastighetsstäd	0	18 780
Övriga köpta tjänster	4 695	0
	4 695	22 530
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	0	15 334
Övriga driftkostnader		
Försäkring	45 839	0
Reparationer		
Reparationer	34 750	0
Totalt operativ drift och underhåll	217 224	117 146

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	15 625
Extra ekonomisk förvaltning	12 329	9 176
	48 579	24 801
Revision		
Revisionsarvode	18 000	4 644
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	27 642
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	12 440
Bankkostnader	4 971	1 074
Övriga kostnader	122 077	34 166
	127 048	47 680
Totalt administration och förvaltning	193 627	104 767

Not 5. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000
Summa:	40 000 000	40 000 000

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	88 739 431	89 591 280
Utgående anskaffningsvärden	88 739 431	89 591 280
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 851 849	- 851 849
Utgående avskrivningar	-851 849	-851 849
Utgående redovisat värde	87 887 582	88 739 431
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde mark	2 200 000	2 200 000
	2 200 000	2 200 000

Not 7. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonatan Gustafsson

Julianna Bardoczi Csikos

Karolina Axell

Rickard Törnqvist

Jonathan Ohlin

Daniella Norberg

Josefine Lago

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:26

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 17.04.2025 14:57

DOCUMENT ID:

HkeDR9dC0ke

ENVELOPE ID:

SJwAc_OR1I-HkeDR9dC0ke

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lunden i Jönköping.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karolina Marie Axell karolina.axell@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 15:32 17.04.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/11) IP: 31.31.165.90
RICKARD TÖRNQVIST rickard.thornqvist@live.se	Signed Authenticated	17.04.2025 17:11 17.04.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/17) IP: 158.174.47.10
Jonatan Robert Gustafsson jonne.gustafsson@me.com	Signed Authenticated	17.04.2025 17:35 17.04.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/04/10) IP: 207.189.202.76
JULIANNA BARDOCZI CSIKOS bma.julianna@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:25 17.04.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/06) IP: 94.191.139.89
JONATHAN OHLIN jonathan@ohlinplatsattning.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:44 23.04.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/05) IP: 94.234.92.17
Daniella Märta Therése Norberg daniella.norberg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:02 17.04.2025 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/13) IP: 207.189.202.96
ANNA SARA JOSEFINE LAGO josefinaago@hotmail.se	Signed Authenticated	23.04.2025 14:30 23.04.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/02) IP: 94.191.152.22
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:26 23.04.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förtydligande kring kassaflödesanalysen s.11 i årsredovisningen:

Faktisk amortering av banklån för 2024 uppgick till **435 542 kr.**

Exkluderat amortering av banklån så uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde för 2024 på **+194 835 kr.**