

Årsredovisning för

Brf Österkåkarna i Tenhult

769638-5363

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Österkåkarna i Tenhult, 769638-5363 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Österkåkarna i Tenhult har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-03-23.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Jönköping Tenhult 10:21 och 10:22 vilka består av två byggnader med fyra lägenheter i vardera. Nybyggnadsår är 1929 resp 1990. En av byggnaderna har källare och vind. Samtliga bostäder är bostadsrätter.

Adress: Granhultsvägen 1 i Tenhult.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
6	2	374
2	4	271
8		645

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 11 medlemmar och vid årets slut 11 medlemmar.

Överlåtelse

8 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse 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 basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelse från ordinarie stämma 2023

Madelene Lewander	Ordförande
Martin Lewander	Ledamot
Joel Van Der Wijk	Ledamot
Jessica Johansson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Johan Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande utförts:

Vi har gjort en omfattande asfaltering av grusparkering vid hus O-R samt asfaltering för att skapa extra parkering samt asfaltering inför källsortering vid hus K-N. Samtidigt som asfaltering har vi också förberett för laddstolpar genom eldragning ifrån byggnad O-R till båda parkeringsytorna.

Vi har fått till källsortering där byggnation av tillhörande tak och staket påbörjats.

Genomfört två städdagar i föreningen där vi bl.a. rensat hänggrännor, städat gemensamhetsytor och förråd samt köpt in och hanterat jordmassor och grässådd efter asfalteringen. Vi har kört skräp till sortergården och klippt buskar.

Vi har anlitat Transab för att fälla den stora björk som varit ämne för diskussion under flera år pga fallrisk.

Haft kontakt med plåtslagare angående de brister som kvarstår efter takbytet samt åtgärdande av den vindskiva som lossat vid stormen i höstas.

Felanmält torktumlare och beställt ny

Rörmokare har gått igenom samtliga radiatorer och värmesystemen i båda husen. Vi har även haft en större reparation på värmesystemet i hus K-N där två olika försäkringsbolag varit inkopplade pga garantitiden.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -187 756kr. Resultaträkningen belastas med avskrivningskostnader på 171 953kr. Dessa är ej kassaflödespåverkande och fastighetens verkliga värde bedöms ej vara lägre än bokfört värde. Det kommer inte ske någon avgiftshöjning 2025.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt upprättad underhållsplan.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	566 430	404 593	404 616	404 637
Resultat efter finansiella poster	-187 756	-105 001	-30 006	-462 482
Soliditet, %	61	61,6	61,4	49
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	878	627	627	627
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	100	90	99	-
Lån, kr/m ²	6 753	6 824	6 824	6 968
Genomsnittlig skuldränta, %	2,93	2,65	1,66	1,70
Räntekänslighet %	8	11	11	11
Sparande per kr/m ²	-25	88	-46	-95
Energi kostnad kr/m ²	160	105	258	131
Driftskostnad, kr/m ²	288	255	430	363

Föreningen ändrade regelverk från K2 till K3 2022.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	7 905 000	96 750	-627 165	-105 001	7 269 584
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-105 001	105 001	
Underhållsfond, avsättning		32 250	-32 250		
Årets resultat				-187 756	-187 756
Vid årets slut	7 905 000	129 000	-764 416	-187 756	7 081 828

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-764 416
årets resultat	-187 756
Totalt	-952 172
Avsättning till fond för yttre underhåll	32 250
Balanseras i ny räkning	-984 422
Summa	-952 172

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3	566 430	404 593
Övriga rörelseintäkter		2 343	46 892
		<u>568 773</u>	<u>451 485</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-364 016	-218 770
Administrationskostnader	5	-54 422	-47 377
Personalkostnader	6	-37 848	-32 539
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-171 953	-161 687
Rörelseresultat		<u>-59 466</u>	<u>-8 888</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-20	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-128 270</u>	<u>-96 227</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-187 756</u>	<u>-105 001</u>
Resultat före skatt		<u>-187 756</u>	<u>-105 001</u>
Årets resultat		<u>-187 756</u>	<u>-105 001</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 207 089	11 173 707
		11 207 089	11 173 707
Summa anläggningstillgångar		11 207 089	11 173 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 012	-
Övriga fordringar		3 297	15 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 736	4 631
		33 045	20 219
<i>Kassa och bank</i>		360 602	602 799
Summa omsättningstillgångar		393 647	623 018
SUMMA TILLGÅNGAR		11 600 736	11 796 725

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		7 905 000	7 905 000
Fond för yttre underhåll		129 000	96 750
		<u>8 034 000</u>	<u>8 001 750</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-764 416	-627 165
Årets resultat		-187 756	-105 001
		<u>-952 172</u>	<u>-732 166</u>
Summa eget kapital		<u>7 081 828</u>	<u>7 269 584</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 204 350	2 779 900
		<u>1 204 350</u>	<u>2 779 900</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 151 100	1 621 750
Leverantörsskulder		48 703	14 923
Skatteskulder		25 752	24 864
Övriga kortfristiga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 002	85 704
		<u>3 314 558</u>	<u>1 747 241</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 600 736</u>	<u>11 796 725</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-187 756	-105 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		171 953	161 687
		-15 803	56 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-15 803	56 686
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 826	-8 368
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		37 967	-71 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 338	-23 059
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-205 335	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205 335	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-46 200	-46 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-46 200	-46 200
Årets kassaflöde		-242 197	-69 259
Likvida medel vid årets början		602 799	672 057
Likvida medel vid årets slut		360 602	602 798

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
2022 är första året som årsredovisningen upprättats i enlighet med K3 regelverket.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	150 år
-VA inkl stammar	40 år
-Värmeanläggning och stammar	30 år
-Fasad	30 år
-EI inkl stammar	30 år
-Tak	40 år
-Fönster	25 år
-Ventilation	20 år
-Dörrar	20 år
-Balkonger	25 år
-Yttre miljön	50 år

Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

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.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter dividerat med total bostadsyta bostadsrätter.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	566 430	404 593
Summa	566 430	404 593

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	68 941	44 409
Vatten	34 303	23 014
Renhållning	17 379	13 658
Försäkring	26 689	23 616
Förbrukningsinventarier		1 765
Internet	2 660	1 800
Förbrukningsmaterial	6 053	
Fastighetsskötsel entreprenad	14 889	20 439
Övriga fastighetskostnader	8 990	
Samfällighet	38 400	35 520
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>218 304</i>	<i>164 221</i>
Löpande underhåll	132 672	30 165
	132 672	30 165
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	13 040	24 384
Summa	364 016	218 770

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 854	18 524
Revision	8 750	16 295
Övriga förvaltningskostnader	7 246	10 195
Pant- och överlåtelseavgift	572	2 363
Summa	54 422	47 377

Not 6 Löner och ersättningar

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arvode	28 799	24 999
Social avgifter	9 049	7 540
	37 848	32 539

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	8 684 939	8 684 939
Mark	2 922 048	2 922 048
-Markinvestering	205 335	
Vid årets slut	11 812 322	11 606 987
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-433 280	-271 593
-Årets avskrivning	-171 953	-161 687
Utgående ackumulerande avskrivningar	-605 233	-433 280
Redovisat värde vid årets slut	11 207 089	11 173 707
<i>Taxeringsvärden per den 1 jan</i>		
Byggnader	4 229 000	4 229 000
Mark	1 337 000	1 337 000
Summa taxeringsvärden	5 566 000	5 566 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31
Tidaholms sparbank	5.19 %	2024-11-08	1 575 550
Tidaholms sparbank	1,75%	2025-08-10	1 575 550
Tidaholms sparbank	1,48%	2026-05-10	1 204 350
			4 355 450

Kortfristig del av långfristig skuld 3 151 100

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Tenhult 10:21 och 10:22		
Fastighetsinteckningar	4 559 500	4 559 500
Summa ställda säkerheter	4 559 500	4 559 500

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Madelene Lewander
Styrelseordförande

Martin Lewander
Styrelseledamot

Joel Van der Wijk
Styrelseledamot

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

Johan Larsson
Revisor

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