

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF ÅRSTA I JÖNKÖPING 13-14

769633-4338

Räkenskapsåret

2025-01-01-2025-12-31

Säte:

Jönköping

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Årsta 13-14 i Jönköping, 769633-4338, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-01. Föreningen har sitt säte i Jönköping. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-01 .

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Årsta 13 och 14 som byggdes 1938 och totalrenoverades 2017. Fastigheten består av två byggnader med totalt 4 lägenheter och en total fastighetsareal på 2.138 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt. Adresser: Eksjögatan 14 A och B, Eksjögatan 16 A och B.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande;

Bostäder:	Bostadsrätt	2 st	7 rok	167 resp 179 kvm
		1 st	6 rok	138 kvm
		1 st	4 rok	120 kvm

P-platser: Hyresrätt

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Rosenlund Redovisning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under 2024 upprättat en underhållsplan som sträcker sig till 2077.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 7 medlemmar.

Överlåtelser

4 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 26 april 2025

Thomas Johansson	ordförande (2026)
Eva Nestor	sekreterare (2027)
Jonas Nestor	kassör (2027)
Jenny Sundhall	ledamot (2027)
AnnLouise Johansson	ledamot (2026)

Suppleanter har varit;

Carolina Sanderberg (2026)

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden, exkl årsmötet.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Cecilia Ljung.

Valberedning

Valberedning har varit AnnLouise Johansson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört underhåll av normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen bedömer fastigheten och andra tillgångar vara i gott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	362	342	297	299	300
Res efter finansiella poster, tkr	- 140	- 189	- 159	- 163	- 383
Soliditet, %	71,50	71,87	72,08	72,39	72,65
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	561	539	463	463	463
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,50	94,32	93,43	93,06	93,09
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	7.229	8.478	8.483	8.488	8.493
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8.473	8.478	8.483	8.488	8.493
Genomsnittlig skuldränta	2,45	2,64	1,23	1,14	1,01
Räntekänslighet	15,13	15,73	18,33	18,34	18,35
Sparande per kvm*	66	25	73	84	47
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	166	180	170	190	156
Driftskostnad kr/kvm*	200	216	223	223	207

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* = ändrat underlag jämfört med 2024 och bakåt.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret men ett positivt kassaflöde. Under 2025 genomförde man en rad åtgärder för att minska förlusten som främst beror på avskrivningar av föreningens byggnader och det har man lyckats med. För att ytterligare minska kommande förluster kommer man bl a att höja avgifterna under 2026.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14.590.000	75.000	-1.188.452	- 189.494	13.287.055
Disposition av föregående års resultat		15.000	- 204.494	189.494	0
Årets resultat				- 140.161	- 140.161
Belopp vid årets slut	14.590.000	90.000	-1.392.946	- 140.161	13.146.893

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-	1.392.945
årets resultat (förlust)		140.161
tillsammans utgörande	-	1.533.106

vilka föreslås disponeras enligt följande:

avsättning till underhållsfond		15.000
balanseras i ny räkning	-	1.548.106
Summa:	-	1.533.106

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter samt kassaflödesanalys.

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

Belopp i kronor	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter och hyror	1	354.780	342.460
Övriga intäkter		7.000	2.611
Summa intäkter:		361.780	345.071

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	2	163.401	160.629
Administrationskostnader	3	19.080	42.861
Avskrivn av anläggningstillgångar		193.906	193.906
Summa kostnader:		376.387	397.396

<u>Rörelseresultat</u>	-	14.607	- 52.325
------------------------	---	--------	----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande poster		116	190
Räntekostnader och liknande poster		125.671	137.358
Summa finansiella poster:		125.555	137.168

<u>Resultat efter finansiella kostnader</u>	-	140.161	- 189.493
---------------------------------------------	---	---------	-----------

Årets resultat (förlust)	-	140.161	- 189.493
--------------------------	---	---------	-----------

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

Belopp i kronor	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	18.112.152	18.306.058
		18.112.152	18.306.058
Summa anläggningstillgångar		18.112.152	18.306.058
 <u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Upplupna intäkter	5	500	0
Förutbetalda kostnader	6	3.647	4.526
		4.147	4.526
Kassa och bank			
Bankkonton	7	271.339	176.634
Summa omsättningstillgångar		275.486	181.160
SUMMA TILLGÅNGAR		18.387.637	18.487.218

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

Belopp i kronor	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14.590.000	14.590.000
Fond för yttre underhåll		90.000	75.000
		14.680.000	14.665.000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1.392.945	- 1.188.452
Årets resultat		- 140.161	- 189.494
		- 1.533.106	- 1.377.946
Summa eget kapital		13.146.894	13.287.054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2.490.000
		0	2.490.000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5.118.000	2.631.000
Leverantörsskulder		0	17.264
Aktuella skatteskulder	9	39.198	19.050
Upplupna kostn och förutbet intäkter	10	83.546	42.850
		5.240.744	2.710.164
Summa skulder		5.240.638	5.200.164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18.387.637	18.487.218
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga
Ställda panter, fastighetsinteckningar		2.838.000	2.838.000

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

	2025-01-01	2024-01-01
Belopp i kronor	2025-12-31	2024-12-31

Kassaflödesanalys**Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	- 140.161	- 189.494
Avskrivningar	<u>193.906</u>	<u>193.906</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	+ 53.745	+ 4.412

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	+ 379	- 1.751
Förändring av leverantörsskulder		479
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	<u>+ 43.581</u>	<u>- 17.823</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	+ 43.960	- 14.682

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	- 3.000	- 3.000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		

Årets kassaflöde	+ 94.705	- 17.682
-------------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	176.634	194.316
Likvida medel vid årets slut	271.339	176.634
Differens	94.705	17.682

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

Noter

2025-12-31

2024-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper m m

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper m m

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att Föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningspriset består av inköpspriset och ev kostnader för installation etc.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	År
Stommar	100
Fasader	50
Installationer	40
Yttertak	30
Fönster	30
Dränering	30
Värmeanläggning	20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning förändras väsentligt. Effekten av dessa redovisas framåtriktat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när Komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Brf Årsta i Jönköping 13-14

Org nr: 769633-4338

Noter

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Resultat efter finansiella poster

Soliditet (%)

Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekänslighet

Sparande per kvm

Räntekänslighet

Energikostnad per kvm

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens intäkter

Föreningens resultat

Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgifter från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Total låneskuld dividerad med totalyta. Mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Total låneskuld dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Årets räntekostnader dividerat med antalet kvm bostadsrätt.

Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.

Ett mått på hur mycket årsavgifterna måste höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökat med en procentenhet, allt annat lika.

Justerat resultat dividerat med totalyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll/kvm.

Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.

Ett mått på hur mycket årsavgifterna måste höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökat med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad (el, värme + vatten) dividerat med totalyta.

Årets driftskostnader dividerat med totalyta, se not 3, fastighetskostnader.

Not 1 Nettoomsättning (årsavgifter m m)

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	338.280	325.460
Hysesintäkter, p-platser	16.500	17.000
Övriga intäkter	7.000	17.000
Bruttoomsättning	361.780	342.460

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering samt anslutning till fiber.

Not 2 Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	22.278	20.449
Värme	74.774	72.478
Vatten	20.575	15.683
Renhållning	7.998	6.697
Försäkring	13.985	11.930
Stadsnät	1.300	1.500
Förbrukningsmaterial	0	0
Fastighetsskötsel	0	1.327
Övriga fastighetskostnader	1.020	679
Summa driftskostnader:	141.930	130.743

Löpande underhåll	1.323	10.836
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20.148	19.050
Summa fastighetskostnader	163.401	160.629

Brf Årsta i Jönköping 13-14

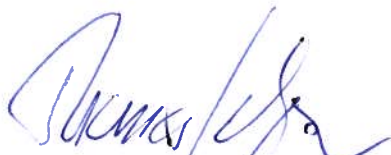
Org nr: 769633-4338

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut;

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


	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Årsta 13	4.250.000	4.250.000
Pantbrev i fastigheten Årsta 14	4.022.000	4.022.000
	8.272.000	8.272.000
Not 9 Övriga kortfristiga skulder		
Skatteskulder (2024 och 2025)	39.198	19.050
Not 10 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	202	0
Övriga upplupna kostnader	48,362	30.673
Förutbetalda avgifter	<u>34.982</u>	<u>29.440</u>
Summa:	83.344	60.113

Jönköping den 27/4 2026


Thomas Johansson


Eva Nestor


Jonas Nestor


Jenny Sundhall


AnnLouise Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits den 7/5 2026


Cecilia Ljung