

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Årsta i Jönköping 13-14

769633-4338

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årsta i Jönköping 13-14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Årsta 13 & 14 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 2016-12-01. 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 Årsta 13 & 14 som byggdes 1938 och totalrenoverades 2017. Fastigheten består av två byggnader med totalt 4 lägenheter med en total fastigetsareal på 2138 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Eksjögatan 14,16A & B i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	7	167,179
1	6	138
1	4	120
4		604

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Fastighetens tekniska status

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

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 6 medlemmar

Överlåtelse

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 29 april 2024

Thomas Johansson	Styrelseordförande
Jenny Sundhall	Ledamot
Eva Nestor	Ledamot
Carolina Sanderberg	Ledamot
Ann-Louise Johansson	Ledamot
Jonas Nestor	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Föreningsvald revisor

Stefan Alvarsson

Valberedning

Ann Louise Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2024 har vår bostadsrättsförening genomfört flera viktiga förändringar för att ännu mer optimera vår ekonomiska stabilitet och effektivitet. Här är några av de väsentliga händelserna:

1. Ekonomisk Förvaltare:

Vi har bytt ekonomisk förvaltare och kommer spara pengar genom att välja en mer kostnadseffektiv tjänst.

2. Räntesparkonto:

En del av föreningens kassapengar har avsatts till ett räntesparkonto, vilket kommer att bidra till att våra resurser växer genom ränta samtidigt som vi behåller likviditet för framtida behov.

3. Utomhus Jacuzzi:

Under året var vi tvungna att oplanerat byta ut en viktig komponent i vår jacuzzi, vilket innebar en oplanerad kostnad. Efter att ha utvärderat situationen och kostnaderna beslutade vi oss för att sälja poolen under 2025 eftersom användande jämfört med underhåll och löpandekostnaderna är högre än den ekonomiska återvinsten.

4. Underhållsplan:

Vi har tagit fram en detaljerad underhållsplan för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick och att framtida underhållsåtgärder kan planeras och budgeteras på ett effektivt sätt.

5. Avsättning reparationsfond:

Vi har fortsatt avsatt pengar till en reparationsfond för att säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för framtida underhåll och reparationer. Detta är en viktig åtgärd för att hålla fastigheten i gott skick och undvika oväntade kostnader.

6. Slutskatt

Föreningen betalade tidig slutskatt för 2023 redan i december 2024 och har under året därför hunnit betala slutskatt för två år (både för 2022 och 2023). Kassaflödet för 2024 belastas mer än vanligt av detta, men kommer vägas upp under 2025 av att slutskatten för 2023 redan är betald.

Genom dessa strategiska beslut ser vi fram emot att stärka föreningens ekonomiska ställning ännu mer och fortsätta förbättra boendemiljön för alla medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	342	297	299	300
Resultat efter finansiella poster	-189	-159	-163	-383
Soliditet (%)	71,87	72,08	72,39	72,65
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	539	463	463	463
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,32	93,43	93,06	93,09
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 478	8 483	8 488	8 493
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 478	8 483	8 488	8 493
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,23	1,14	1,01
Räntekänslighet (%)	15,73	18,33	18,34	18,35
Sparande per kvm (kr/kvm)	25	73	84	47
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	170	190	156
Driftskostnad, kr/m ²	216	223	223	207

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret och ett negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och det negativa kassaflödet har uppstått på grund av att slutskatt för både 2022 och 2023 har betalats under året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 590 000	60 000	-1 014 532	-158 920	13 476 548
Disposition av föregående års resultat:		15 000	-173 920	158 920	0
Årets resultat				-189 494	-189 494
Belopp vid årets utgång	14 590 000	75 000	-1 188 452	-189 494	13 287 054

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	-1 188 452
årets resultat	-189 494
Totalt	-1 377 946

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	15 000
balanseras i ny räkning	-1 392 946
Summa	-1 377 946

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	342 460	297 064
Övriga intäkter		2 611	2 153
Summa intäkter		345 071	299 217
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-160 629	-162 590
Administrationskostnader	4	-42 861	-38 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 906	-193 906
Summa kostnader		-397 396	-394 808
Rörelseresultat		-52 325	-95 591
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	0
Räntekostnader		-137 358	-63 329
Summa finansiella poster		-137 168	-63 329
Resultat efter finansiella poster		-189 493	-158 920
Årets resultat		-189 494	-158 920

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 306 058	18 499 964
Summa materiella anläggningstillgångar		18 306 058	18 499 964
Summa anläggningstillgångar		18 306 058	18 499 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	-21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 526	2 796
Summa kortfristiga fordringar		4 526	2 775
<i>Kassa och bank</i>		176 634	194 316
Summa omsättningstillgångar		181 160	197 091
SUMMA TILLGÅNGAR		18 487 218	18 697 055

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 590 000	14 590 000
Fond för yttre underhåll		75 000	60 000
Summa bundet kapital		14 665 000	14 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 188 452	-1 014 532
Årets resultat		-189 494	-158 920
Summa fritt eget kapital		-1 377 946	-1 173 452
Summa eget kapital		13 287 054	13 476 548
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 490 000	2 490 000
Summa långfristiga skulder		2 490 000	2 490 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 631 000	2 634 000
Leverantörsskulder		17 264	16 785
Aktuella skatteskulder		19 050	36 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 850	43 400
Summa kortfristiga skulder		2 710 164	2 730 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 487 218	18 697 055

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-189 494	-158 920
Justeringar för avskrivningar	193 906	193 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 412	34 986
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 751	-373
Förändring av leverantörsskulder	479	-2 192
Förändring av kortfristiga skulder	-17 823	5 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 682	37 951
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000	-3 000
Årets kassaflöde	-17 682	34 951
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	194 316	159 365
Likvida medel vid årets slut	176 634	194 316

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar	100
Fasader	50
Installationer	40
Yttertak	30
Fönster	30
Dränering	30
Värmeanläggning	20

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

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 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	325 460	279 564
Hysesintäkter parkeringsplatser	17 000	17 500
Summa	342 460	297 064

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	20 449	19 539
Värme	72 478	65 999
Vatten	15 683	16 997
Renhållning	6 697	7 308
Försäkring	11 930	10 788
Kabel-TV & internet	1 500	800
Förbrukningsmaterial	0	3 361
Fastighetsskötsel	1 327	3 914
Övriga fastighetskostnader	679	6 250
Summa driftskostnader	130 743	134 956
Löpande underhåll	10 836	9 321
Fastighetsavgift och fastighetskatt	19 050	18 313
Summa fastighetskostnader	160 629	162 590

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	34 706	32 280
Övriga förvaltningskostnader	8 155	6 032
Summa	42 861	38 312

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 375 000	19 375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 375 000	19 375 000
Ingående avskrivningar	-875 036	-681 130
Årets avskrivningar	-193 906	-193 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068 942	-875 036
Utgående redovisat värde	18 306 058	18 499 964
Taxeringsvärden byggnad Årsta 13	6 000 000	4 731 000
Taxeringsvärden mark	1 825 000	1 723 000
Summa	7 825 000	6 454 000
Taxeringsvärde byggnad Årsta 14	4 410 000	3 465 000
Taxeringsvärde mark	1 829 000	1 727 000
Summa	6 239 000	5 192 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45457044	3,75	2025-03-28	2 490 000	2 490 000
SEB 45457060	1,24	2026-03-28	2 490 000	2 490 000
SEB 46217705	3,89	2025-12-28	141 000	144 000
			5 121 000	5 124 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 631 000	2 634 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avstättningar

	2024-12-31	2023-12-31
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

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Thomas Johansson
Ordförande

Jenny Sundhall

Eva Nestor

Ann-Louise Johansson

Carolina Sanderberg

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

Stefan Alvarsson
Föreningsvald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.03.2025 15:56

SENT BY OWNER:
Marcus Roos • 11.03.2025 14:19

DOCUMENT ID:
HygyFdnpjJl

ENVELOPE ID:
BkyKdn6oye-HygyFdnpjJl

DOCUMENT NAME:
Brf Årsta 13-14, 2024.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA NESTOR eva.nestor@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 16:36 11.03.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/07) IP: 78.72.237.151
2. Jenny Margareta Sundhall jennysundhall@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 21:03 11.03.2025 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/23) IP: 146.75.181.88
3. Anna Carolina Sanderberg carolina@sanderberg.se	Signed Authenticated	13.03.2025 09:25 11.03.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/09) IP: 194.103.119.66
4. Lars Thomas Johansson johansson.x.thomas@telia.com	Signed Authenticated	16.03.2025 14:41 16.03.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/17) IP: 78.68.214.173
5. Ann-Louise Britt Johansson annlouisejohansson@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 14:46 16.03.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/05) IP: 104.28.45.52
6. STEFAN ALVARSSON stefan.alvarsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 15:56 16.03.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/20) IP: 98.128.254.131

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

Custom events

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

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Årsta 13 & 14

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningsred.

Jag tillstyrker.

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Jönköping, den dag som framgår av min digitala underskrift

Stefan Alvarsson



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.03.2025 14:50

SENT BY OWNER:
Marcus Roos • 17.03.2025 08:11

DOCUMENT ID:
HyuHoHH2kx

ENVELOPE ID:
SJwBjrB31e-HyuHoHH2kx

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN ALVARSSON stefan.alvarsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 14:50 17.03.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/20) IP: 98.128.254.131

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

Custom events

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