

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pionen 27 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningen saknar för tillfället en aktuell underhållsplan givet att fastigheten är så pass nyligen totalrenoverad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I augusti 2024 höjdes årsavgifterna med 10 % för att möta ett faktiskt högre kostnadsläge men också för att möta eventuellt fortsatta kostnadsökningar. Föreningens årsavgifter ses löpande över för att vara optimalt anpassade till föreningens behov och det rådande ekonomiska läget i stort.

Föreningen har under verksamhetsåret haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Syftet med städdagarna har varit generellt underhåll och skötsel av trädgård och gemensamma utrymmen. Vidare har styrelsen förhandlat lånevillkoren med banken och genomfört en extra amortering om 64 006kr.

Inga väsentliga händelser har inträffat på det nya räkenskapsåret.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

2023-12-31	2024-03-10	2024-06-30
Susanne Harmat	Susanne Harmat	Susanne Harmat
Niklas Hemselius	Alicia Zälle	Alicia Zälle
Carl-Magnus Lunner	Carl-Magnus Lunner	Elina Lunner

Valberedning

Valberedning består av Susanne Harmat, Alicia Zälle och Elina Lunner.

Sammanträden

Styrelsen har under året genomfört tre protokollförda styrelsemöten.

Lägenheter

Antal	Benämning	Total yta
5	Bostadsrättslägenheter	337 m2

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god, inga utestående fordingar finns.

Kassa och bank

Kassa och bank uppgick vid årskiftet till 130 936 kr

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	299 600	287 760	238 632	241 542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95 514	-41 250	-65 275	-94 765
Soliditet (%)	70%	70%	70%	70%
Skuldsättning per kvm	13 543			
Sparande per kvm	84			
Räntekänslighet	14,4%			
Energikostnad per kvm	185			
Årsavgift per kvm	938			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten	99,6%			

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet tar inte i beaktande amortering. Se kassaflödesanalys.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens redovisade förlust är främst en effekt av bokförda avskrivningar men också till viss del p.g.a. ökade räntekostnader jämfört med 2023. Någon ökad risk för föreningens framtida möjlighet att finansiera sina framtida åtgärdanden finns inte i nuläget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond, yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 200 000	50 925	-347 390	-41 250	10 862 285
Insatser					0
Fond för yttre underhåll		11 795	-11 795		0
Balanserat resultat			-41 250	41 250	0
Årets resultat				-95 514	-95 514
Belopp vid årets utgång	11 200 000	62 720	-400 435	-95 514	10 766 771

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt nedan;

Ansamlad förlust	-400 435
Årets resultat	-95 514
Totalt	-495 949

disponeras så att

Till fond för yttre underhåll avsätts	11 795
I ny räkning överföres	-507 744
Balanseras i ny räkning	-495 949

Resultaträkning

		2024-01-01- Not 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	299 600	287 760
Övriga rörelseintäkter		644	1 029
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		300 244	288 789
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	-73 240	-75 369
Övriga externa kostnader	3	-32 615	-21 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 000	-112 000
Summa rörelsekostnader		-217 856	-208 852
Rörelseresultat		82 389	79 937
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		668	739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 571	-121 926
Summa finansiella poster		-177 903	-121 187
Resultat efter finansiella poster		-95 514	-41 250
Årets resultat		-95 514	-41 250

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 227 196	15 339 196
		15 227 196	15 339 196
Summa anläggningstillgångar		15 227 196	15 339 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	17 324
			17 324
<i>Kassa och bank</i>	6	130 936	163 454
Summa omsättningstillgångar		130 936	180 778
SUMMA TILLGÅNGAR		15 358 132	15 519 974

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 200 000	11 200 000
Fond för yttre underhåll		62 720	50 925
		11 262 720	11 250 925
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-400 435	-347 390
Årets resultat		-95 514	-41 250
		-495 949	-388 640
Summa eget kapital		10 766 771	10 862 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	4 514 541	4 640 500
Summa långfristiga skulder		4 564 545	4 640 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	50 004	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		26 816	17 189
Summa kortfristiga skulder		78 820	17 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 358 132	15 519 974

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	82 389	79 937
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	112 000	112 000
	194 389	191 937
Erhållen ränta	668	739
Erlagd ränta	-178 571	-121 926
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 486	70 750

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 324	3 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 627	-6 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 437	68 357

Investeringsverksamheten

	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-75 955	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 955	0

ÅRETS KASSAFLÖDE	-32 518	68 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	163 454	95 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	130 936	163 454

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningskostnaden minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning av föreningens fastighet görs genom en rak plan på 100 år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys är upprättad enligt indirekt metod.

Not 2. Avgifter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	299 600	287 760
	299 600	287 760

Not 3. Drift - och övriga externa kostnader

	2024	2023
Uppvärmning	51 627	51 189
Fastighetsförsäkringspremier	12 277	10 786
Bankkostnader	2 049	2 225
Redovisningstjänster	10 000	10 000
Vatten och avlopp	5 567	5 565
Fastighetsel	5 282	6 594
Datakommunikation	1 250	1 250
Programvaror	4 009	3 552
Övriga externa tjänster	3 110	0
Övriga externa kostnader:	6 288	5 691
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmaterial	4 396	0
	105 855	96 852

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 936 325	15 936 325
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 936 325	15 936 325
Ingående avskrivningar	-597 129	-485 129
Årets avskrivningar	-112 000	-112 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 129	-597 129
Utgående redovisat värde	15 227 196	15 339 196
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 400 000	8 400 000
Mark	2 105 000	2 105 000
Summa	10 505 000	10 505 000
Bokfört värde byggnader	10 440 871	10 552 871
Bokfört värde mark	4 786 325	4 786 325

Not 5. Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	2024-12-31	2023-12-31
SEB	3,19%	2027-09-28	640 500	640 500
SEB	5,31%	Rörlig 3 mån	1 000 000	1 000 000
SEB	5,30%	Rörlig 3 mån	924 045	1 000 000
SEB	1,88%	2027-11-28	2 000 000	2 000 000
			4 564 545	4 640 500

Lån 2 och 3 har under första kvartalet 2025 omförhandlats löper med ränta om 3,63% vid kvartalets utgång.

Not 6. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	130 936	163 454
	130 936	163 454

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda för egna skulder:</i>		
Fastighetsinteckningar Jönköping Pionen 27	4 875 500	4 875 500
Summa:	4 875 500	4 875 500

Underskrifter

Jönköping 18 maj 2025

Elina Lunner
Ordförande

Alicia Zälle
Ledamot

Suzanne Harmat
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2025

Therese Lützen
Förtroendevald revisor