

Årsredovisning för  
**Brf Ormbunken nr 13**  
726000-5447

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ormbunken nr 13, 726000-5447 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### Verksamheten

#### *Information om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1967-01-24.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger fastigheten Ormbunken 13 som uppfördes 1968. Fastigheten består av 15 lägenheter.  
Adresser: Ängsrogatan 4-6 i Jönköping.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
1	2 rok	65,4
13	3 rok	1059,5
1	4 rok	97,6
<b>15</b>		<b>1 222,5</b>

#### *Bilplatser*

I föreningen finns garage och iordningställda parkeringsplatser.

#### *Förråd*

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### *Fastighetens tekniska status*

Stambyte har utförts i gamla delen  
Balkonger har glasats in  
Fönster, ytterdörrar, lägenhetsdörrar och lås är utbytta

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Vätterbygden och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

15 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 1e september 2021

Fredrik Svensson	Styrelseordförande
Ellinor Stille	Ledamot
Anna Petersson	Ledamot
Elin Gustafsson	Suppleant
Charlotta Jacobsson	Suppleant

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Ordinarie: Fadi Khalil och Elias Johnsson

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har det underhåll utförts som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat om 37 885 kr.

### Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	173 502	11 451	1 412 289	104 751	1 701 993
<i>Vinstdisp enl stämmobeslut</i>					
Överföring till fond yttre underhåll		104 751		-104 751	
Årets resultat				37 885	37 885
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>173 502</b>	<b>116 202</b>	<b>1 412 289</b>	<b>37 885</b>	<b>1 739 878</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>Belopp i kr 2018</i>
Nettoomsättning	575 946	573 646	566 048	552 000
Resultat efter finansiella poster	37 885	104 751	-50 922	55 903
Soliditet, %	61	55	58	59
Lån, kr/m <sup>2</sup>	834	849	865	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,42	1,58	
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	260	225	282	

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 412 289
årets resultat	37 885
Totalt	1 450 174
Avsättning till fond för yttre underhåll	37 885
balanseras i ny räkning	1 412 289
Summa	1 450 174

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	575 946	573 646
Övriga intäkter		2 374	3 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>578 320</b>	<b>576 690</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-396 081	-335 751
Administrationskostnader	4	-36 926	-53 105
Löner och ersättningar	5	-22 267	-22 110
Avskrivningar av byggnader	6	-71 596	-46 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-526 870</b>	<b>-457 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 450</b>	<b>119 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-13 565	-14 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 565</b>	<b>-14 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 885</b>	<b>104 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>37 885</b>	<b>104 751</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	1 748 564	1 820 160
Summa materiella anläggningstillgångar		1 748 564	1 820 160
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 748 564	1 820 160
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Varulager m.m.</i></b>			
Olja i lager		32 400	43 200
Summa varulager		32 400	43 200
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		12 918	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 602	3 988
Summa kortfristiga fordringar		15 520	4 806
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 079 627	1 251 833
Summa kassa och bank		1 079 627	1 251 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 127 547	1 299 839
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 876 111	3 119 999

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatskapital		173 502	173 502
Fond yttre underhåll			
		116 202	11 451
Summa bundet eget kapital		289 704	184 953
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 412 289	1 412 289
Årets resultat		37 885	104 751
Summa fritt eget kapital		1 450 174	1 517 040
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 739 878</b>	<b>1 701 993</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 018 960	1 038 056
Leverantörsskulder		23 914	308 227
Skatteskulder		2 008	782
Övriga skulder		9 457	9 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 894	61 791
Summa kortfristiga skulder		1 136 233	1 418 006
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 876 111</b>	<b>3 119 999</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	40
-Markanläggningar	20
-Installationer	10
-Luftväxlare	10

### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, bredband, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

## Not 2 Avgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	547 596	547 596
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	28 350	26 050
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>575 946</b>	<b>573 646</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	95 113	69 732
Värme	50 244	22 824
Vatten	42 522	56 422
Renhållning	41 466	39 461
Försäkring	19 038	20 909
Kabel-TV, bredband	20 453	19 774
Fastighetsskötsel entreprenad	31 429	25 111
Städning	20 750	20 188
Sotning	1 738	1 098
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>322 753</i>	<i>275 519</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	51 443	38 797
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>51 443</i>	<i>38 797</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>21 885</i>	<i>21 435</i>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>396 081</b>	<b>335 751</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 272	31 260
Övriga förvaltningskostnader	5 654	21 845
<b>Summa</b>	<b>36 926</b>	<b>53 105</b>



## Not 5 Löner och ersättningar

### Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	9 900	9 900
Löner fastighetsskötsel	8 400	8 400
Arbetsgivaravgifter	3 967	3 810
<b>Summa</b>	<b>22 267</b>	<b>22 110</b>

## Not 6 Byggnader och mark


	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	2 550 982	2 550 982
Markanläggningar	44 225	44 225
Installationer	68 625	68 625
Luftväxlare	254 000	254 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>2 917 832</b>	<b>2 917 832</b>
<b>Avskrivningar:</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 079 599	-1 041 334
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-6 633	-4 422
Ingående ackumulerade avskrivningar installationer	-11 440	-5 720
Årets avskrivning byggnader	-38 265	-38 265
Årets avskrivning markanläggningar	-2 211	-2 211
Årets avskrivning installationer	-5 720	-5 720
Årets avskrivning luftväxlare	-25 400	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 169 268	-1 097 672
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 748 564</b>	<b>1 820 160</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t o m	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,25%	90 dagar	576 000	582 296
Stadshypotek	1,25%	90 dagar	442 960	455 760
			<b>1 018 960</b>	<b>1 038 056</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller inom 1 år			1 007 068	1 018 960
Nästa års amortering			11 892	19 096
			<b>1 018 960</b>	<b>1 038 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Lån som förfaller mellan 2-5 år			-	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			-	-
			-	-

## Underskrifter

Jönköping 2022- 05 -02



Fredrik Svensson



Ellinor Stille




Anna Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- 05 - 01



Fadi Khalil  
Revisor



Elias Johansson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13

Organisationsnummer 726000-5447

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13 för räkenskapsåret 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrätts- och årsredovisningslag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2022-05-01

Elias Johnsson



Fadi Khalil

