

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Svea 9

769622-4182

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svea 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svea 9 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 2010-11-30.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea 9 som uppfördes 2011. Fastigheten består av 12 lägenheter.

Adresser: Linnégatan 17 a-c.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	2	71 kvm + förråd
1	2	71 kvm + 45 kvm biyta
8	3	87-95 kvm + förråd
1	3	93 kvm + 67 kvm biyta
1	4	105 kvm + förråd

Total bostadsyta är ca 1 129 m²

Bilplatser

Samtliga lägenheter har en p-plats.

Förråd

10 lägenheter har ett källarförråd och 2 lägenheter har förråd/biyta i källaren.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art
HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
AB Jönköpingsbostäder
Jönköping Energi

Föreningsfrågor

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Överlåtelse
12 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 prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen
Föreningslokalen Sveasalen och cykelrum.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 20 april 2022

Stefan Råsmar	Styrelseordförande
Ulla-Britt Kolleby	Ledamot
Anders Afzelius	Ledamot
Björn Johansson	Suppleant
Christer Nissinen	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer
Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning
Anette Karlsson
Ulf Gunnarsson

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Reparation av plank mot angränsande fastighet.
Genomfört en gemensam arbetskväll i föreningen.
Tillsammans med andra bostadsrättsföreningar deltagit i företrädesvis digitalt nätverk som behandlar energi effektivisering.
Möterna samordnas av energirådgivarna i Jönköpings kommun.

Besiktning av hiss som gäller till juni 2023. Återkommande problem att hissen stannar vilket innebär ökade kostnader.

Ett lån på 3,5 miljoner har gått ut. I samband med detta har en amortering på 400 000 kr gjorts. Det nya lånet är bundet på 3 år till en högre ränta på 4,05%. Vi har bytt långivare från SEB till Handelsbanken som kunde ge ett något förmånligare lån.

På grund av det ekonomiska läget med ökade kostnader har vi försökt att ligga lite lågt med inte nödvändiga investeringar.

Hyran till lägenhetsinnehavarna har från 2023 höjts med 4%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	760	762	761	763
Resultat efter finansiella poster	-103	-104	-55	-65
Soliditet (%)	66,15	65,38	65,61	64,54
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m2)	672	672	672	672
Lån (kr/m2)	8 592	8 946	8 946	9 389
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,74	1,84	1,85
Driftskostnad (kr/m2)	233	221	200	191

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 000 000	216 500	-732 674	-103 802	19 380 024
Disposition av föregående års resultat:			-103 802	103 802	0
Avsättning fond yttre underhåll		23 500	-23 500		0
Årets resultat				-103 246	-103 246
Belopp vid årets utgång	20 000 000	240 000	-859 976	-103 246	19 276 778

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 0,5 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-859 976
årets resultat	-103 246
Totalt	-963 222

Avsättning till fond för yttre underhåll	24 150
balanseras i ny räkning	-987 372
Summa	-963 222

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	760 376	761 779
Övriga intäkter		2 510	100 854
Summa rörelseintäkter		762 886	862 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-310 738	-440 280
Administrationskostnader	4	-51 371	-47 849
Löner och ersättningar	5	-16 954	-18 439
Avskrivningar av byggnader		-283 815	-283 815
Avskrivning inventarier		-14 800	0
Summa rörelsekostnader		-677 678	-790 383
Rörelseresultat		85 208	72 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5	0
Räntekostnader		-188 459	-176 052
Summa finansiella poster		-188 454	-176 052
Resultat efter finansiella poster		-103 246	-103 802
Resultat före skatt		-103 246	-103 802
Årets resultat		-103 246	-103 802

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	28 696 086	28 979 901
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 200	74 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 755 286	29 053 901

Summa anläggningstillgångar

28 755 286

29 053 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8 387	8 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 289	15 628
Summa kortfristiga fordringar		24 676	23 884

Kassa och bank

Kassa och bank		360 833	565 259
Summa kassa och bank		360 833	565 259
Summa omsättningstillgångar		385 509	589 143

SUMMA TILLGÅNGAR

29 140 795

29 643 044

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 000 000

20 000 000

Fond för yttre underhåll

240 000

216 500

Summa bundet eget kapital

20 240 000

20 216 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-859 976

-732 674

Årets resultat

-103 246

-103 802

Summa fritt eget kapital

-963 222

-836 476

Summa eget kapital

19 276 778

19 380 024

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

6 450 000

6 600 000

Summa långfristiga skulder

6 450 000

6 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 250 000

3 500 000

Leverantörsskulder

45 866

50 428

Skatteskulder

26 988

17 334

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 163

95 258

Summa kortfristiga skulder

3 414 017

3 663 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9

29 140 795

29 643 044

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	759 168	759 168
Överlåtelseavgifter	1 208	1 190
Pantsättningsavgifter	0	1 422
	760 376	761 780

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	10 656	14 686
Värme	93 036	99 507
Vatten	27 395	27 733
Renhållning	13 453	13 182
Försäkring	20 119	15 985
Internet	3 600	3 600
Förbrukningsmaterial	16 978	15 582
Fastighetsskötsel entreprenad	77 044	59 444
Övriga fastighetskostnader	1 125	0
Serviceavtal hiss	6 181	0
Summa driftskostnader	269 587	249 719
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	22 922	181 807
Summa reparationer och underhåll	22 922	181 807
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	18 228	8 754
	18 228	8 754
Summa fastighetskostnader	310 737	440 280

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	35 430	32 112
Revision	8 475	8 375
Tele- och datakommunikation	855	2 444
Övriga förvaltningskostnader	6 612	4 918
	51 372	47 849

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	1 954	3 439
Summa	16 954	18 439

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden	31 311 579	31 311 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 311 579	31 311 579
Ingående avskrivningar	-2 331 678	-2 047 863
Årets avskrivningar	-283 815	-283 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 615 493	-2 331 678
Utgående redovisat värde	28 696 086	28 979 901
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	4 310 000
	26 200 000	21 310 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 000	0
Inköp		74 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 000	74 000
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-14 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 800	0
Utgående redovisat värde	59 200	74 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 34496706	1,79	2023-10-28	3 250 000	3 250 000
Handelsbanken	4,05	2025-09-01	3 100 000	3 500 000
SEB 34496900	1,22	2024-09-28	3 350 000	3 350 000
			9 700 000	10 100 000

Kortfristig skuld som förfaller inom ett år	3 250 000	0
---	-----------	---

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

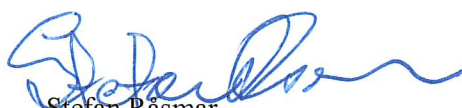
Not 9 Ställda säkerheter

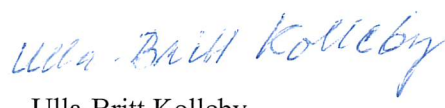
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Svea 9	11 550 000	11 550 000
	11 550 000	11 550 000

Underskrifter

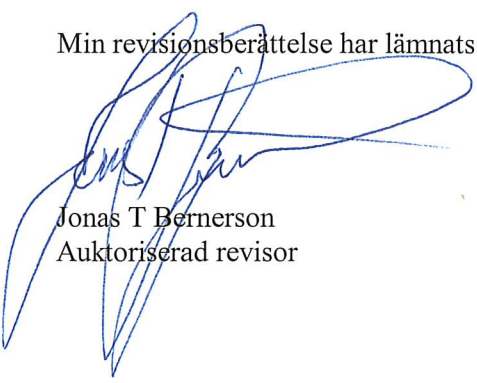
Huskvarna 2023- 03-10


Stefan Rasmar
Ordförande


Ulla-Britt Kolleby


Anders Afzelius

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16


Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea 9
Org.nr. 769622-4182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea 9 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svea 9 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 16 mars 2023

Jonas T Berner
Auktoriserad revisor