

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Blåelden i Kvarnarp
716403-4097

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåelden i Kvarnarp 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 Blåelden i Kvarnarp 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 1986-02-26. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Blåelden 1 i Eksjö som uppfördes 1986. Fastigheten består av 12 st lägenhetsvillor fördelade på 24 st lägenheter samt en gemensamhetsbyggnad.

Adresser: Vitsippegatan 1-36

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2 á	65
6	3 á	83
16	4 á	87-96
24		

Total bostadsyta är ca 2 038 m².

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Överlåtelse

24 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. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 maj 2022

Sanna Ikäläinen	Styrelseordförande
Michaela Furöstram	Ledamot
Göran Nilsson	Ledamot
Christina Bladh	Ledamot
David Törnberg Kareliusson	Suppleant
Aradhana Bacher	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning

Anders Nohlqvist	Sammanställande
Charlie Holmlund	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

- utfört renovering av trappor
- enstaka altandörrar har bytts ut
- bytt luftvärmepumpar samt frånluftsvärmepumpar

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 014	1 014	1 014	1 014
Resultat efter finansiella poster	-239	306	-52	-87
Soliditet (%)	14,7	16,3	13,3	14,0
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	498	498	498	498
Lån (kr/m ²)	3 996	4 126	4 227	4 357
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,3	1,5	1,6	1,6
Driftskostnad (kr/m ²)	42	34	72	44

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	305 000	525 910	530 695	306 014	1 667 619
Disposition av föregående års resultat:			306 014	-306 014	0
Avsättning fond yttre underhåll		34 000	-34 000		0
Årets resultat				-239 484	-239 484
Belopp vid årets utgång	305 000	559 910	802 709	-239 484	1 428 135

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	802 709
årets förlust	-239 484
	563 225
disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	34 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-273 484
i ny räkning överföres	802 709
	563 225

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		1 014 264	1 014 264
Övriga intäkter		12 034	8 424
Summa rörelseintäkter		1 026 298	1 022 688
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-859 948	-296 476
Administrationskostnader	3	-65 154	-71 040
Löner och ersättningar	4	-52 395	-42 390
Avskrivningar av byggnader		-181 374	-181 374
Summa rörelsekostnader		-1 158 871	-591 280
Rörelseresultat		-132 573	431 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 763	0
Räntekostnader		-109 674	-125 394
Summa finansiella poster		-106 911	-125 394
Resultat efter finansiella poster		-239 484	306 014
Årets resultat		-239 484	306 014

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 054 985	9 236 359
Summa materiella anläggningstillgångar		9 054 985	9 236 359
Summa anläggningstillgångar		9 054 985	9 236 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 776	9 648
Summa kortfristiga fordringar		10 809	9 681
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		676 897	980 339
Summa kassa och bank		676 897	980 339
Summa omsättningstillgångar		687 706	990 020
SUMMA TILLGÅNGAR		9 742 691	10 226 379

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		305 000	305 000
Fond för yttre underhåll		559 910	525 910
Summa bundet eget kapital		864 910	830 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		802 709	530 695
Årets resultat		-239 484	306 014
Summa fritt eget kapital		563 225	836 709
Summa eget kapital		1 428 135	1 667 619
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 694 915	8 143 346
Summa långfristiga skulder		3 694 915	8 143 346
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 448 431	266 000
Leverantörsskulder		1 208	3 204
Skatteskulder		71 263	38 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 739	107 344
Summa kortfristiga skulder		4 619 641	415 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	9 742 691	10 226 379

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	75

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 ²	Årsavgifter och hyror 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 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	9 932	9 805
Vatten	2 864	2 810
Försäkring	44 676	36 633
Förbrukningsmaterial	9 729	6 291
Övriga fastighetskostnader	18 557	14 084
Summa driftkostnader	85 758	69 623
Reparationer och underhåll		
Långsiktigt underhåll	664 165	116 828
Summa reparationer och underhåll	664 165	116 828
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	110 025	110 025
Summa fastighetskostnader	859 948	296 476

Not 3 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	47 136	46 544
Revision	10 563	9 063
Övriga förvaltningskostnader	7 455	15 433
Summa	65 154	71 040

Not 4 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	42 000	35 000
Sociala kostnader	10 395	7 390
	52 395	42 390

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 607 000	12 607 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 607 000	12 607 000
Ingående avskrivningar	-3 370 641	-3 189 267
Årets avskrivningar	-181 374	-181 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 552 015	-3 370 641
Utgående redovisat värde	9 054 985	9 236 359
Taxeringsvärden byggnader	11 166 000	11 166 000
Taxeringsvärden mark	3 504 000	3 504 000
	14 670 000	14 670 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 02-516778	1,17	2023-07-30	4 423 431	4 664 431
Swedbank 0854392693	1,52	2024-08-23	3 719 915	3 744 915
			8 143 346	8 409 346
Kortfristig del av långfristig skuld			4 448 431	266 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 7 Ställda säkerheter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Blåelden 1	12 537 000	12 537 000
	12 537 000	12 537 000

Underskrifter

Eksjö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Sanna Ikäläinen Pergel
Ordförande

Christina Bladh

Göran Nilsson

Michaela Furöstam

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2023 15:08

SENT BY OWNER:

Caroline Thelander • 31.05.2023 08:51

DOCUMENT ID:

Syg8KCv4I3

ENVELOPE ID:

S1LKAD482-Syg8KCv4I3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Blåelden i Kvarnarp.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN NILSSON gonil45@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 12:56 31.05.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/04/16) IP: 88.206.221.91
2. MICHAELA FURÖSTAM michaelafurostam@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2023 12:58 31.05.2023 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/04) IP: 88.206.221.188
3. SANNA IKÄLÄINEN PERGEL sanna.p@hotmail.co.uk	Signed Authenticated	31.05.2023 19:25 31.05.2023 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/25) IP: 88.206.220.191
4. CHRISTINA BLAD tinabladh@hotmail.com	Signed Authenticated	01.06.2023 08:47 01.06.2023 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/11) IP: 88.206.221.79
5. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	01.06.2023 15:08 01.06.2023 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåelden
i Kvarnarp Org.nr. 716403-4097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåelden i Kvarnarp 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, förfälskning, 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 Blåelden i Kvarnarp 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2023 15:10

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 01.06.2023 15:10

DOCUMENT ID:

r1xr3dMIUn

ENVELOPE ID:

H1rnuGU82-r1xr3dMIUn

DOCUMENT NAME:

RB BRF Blåelden i Kvarnarp.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON	 Signed	01.06.2023 15:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	01.06.2023 15:10	Low	IP: 146.66.236.173

* 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