

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i
Huskvarna

769637-2882

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna 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 Vätterhöjden i Huskvarna 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 2019-03-06.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Spädbarnet 2 som uppfördes 2022. Fastigheten består av 39 lägenheter. Adress: Hästhagsgatan 41B, Huskvarna.

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, m2
20	2	1210
15	3	1268
4	4	405
39		

Total bostadsyta är 2883 m2.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Överlåtelse

39 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga 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 som valdes på extra stämma 2022-10-06

Stéphanie Bakkenist	Ordförande
Sami Belge	Ledamot
Ashour Daniel	Ledamot
Filip Svensson	Ledamot
Linus Gustafsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas T Bernerson	ordinarie revisor
Viktor Friberg	suppleant

Valberedning

Stanislav Komarnitskij
Alil Ajrulovic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning har skett under våren 2022.

Två fredagseftermiddagar under december ordnade styrelsen med "glögg och pepparkaka" i entréhallen som var populärt.

Det är den enda aktivitet vi hann med för medlemmarna under hösten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	1 705	0
Resultat efter finansiella poster	-337	0
Soliditet (%)	67,25	100,00
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m2)	515	0
Lån (kr/m2)	11 938	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	0,00
Driftskostnad (kr/m2)	211	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 632 500	0	3 632 500
Inbetalda insatser	68 717 500		68 717 500
Årets resultat		-336 961	-336 961
Belopp vid årets utgång	72 350 000	-336 961	72 013 039

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-336 961
behandlas så att	
Avsättning fond för yttre underhåll	115 000
i ny räkning överföres	-451 961
	-336 961

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	1 705 363	0
Övriga intäkter		34 546	0
Summa rörelseintäkter		1 739 909	0
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-608 762	0
Administrationskostnader	4	-304 717	0
Löner och ersättningar	5	-30 889	0
Avskrivningar av byggnader		-632 167	0
Summa rörelsekostnader		-1 576 535	0
Rörelseresultat		163 374	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-500 335	0
Summa finansiella poster		-500 335	0
Resultat efter finansiella poster		-336 961	0
Årets resultat		-336 961	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	106 213 833	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 213 833	0
Summa anläggningstillgångar		106 213 833	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	1 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 050	0
Summa kortfristiga fordringar		40 050	1 180
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		832 976	3 631 320
Summa kassa och bank		832 976	3 631 320
Summa omsättningstillgångar		873 026	3 632 500
SUMMA TILLGÅNGAR		107 086 859	3 632 500

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 350 000	3 632 500
Summa bundet eget kapital		72 350 000	3 632 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-336 961	0
Summa fritt eget kapital		-336 961	0
Summa eget kapital		72 013 039	3 632 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 944 000	0
Summa långfristiga skulder		22 944 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 472 000	0
Leverantörsskulder		161 948	0
Övriga skulder		13 984	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		481 888	0
Summa kortfristiga skulder		12 129 820	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	107 086 859	3 632 500

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).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 484 656	0
Vattenavgifter debiterade	13 544	0
Elkostnader debiterade	21 413	0
Uppvärmningskostnader debiterade	13 700	0
Hyror garage och parkeringsplatser	172 050	0
	1 705 363	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, material	2 230	0
Fastighetsskötsel	40 000	0
Städning	21 900	0
Yttre underh. övrigt	13 110	0
Elkostnad	154 484	0
Värmekostnad fjärrvärme	77 320	0
Vatten och avlopp	86 124	0
Soptömning	69 446	0
Fastighetsförsäkring	33 633	0
Internet	109 015	0
Övriga fastighetskostnader	1 500	0
	608 762	0
Reparationer och underhåll		
Summa fastighetskostnader	608 762	0

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Hyra för garage till Vätterhem	212 316	0
Ersättningar till revisor	18 125	0
Förvaltningskostnad	39 375	0
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Överlåtelseavgift	12 082	0
Pantsättningsavgift	21 252	0
Bankkostnader	767	0
	304 717	0

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Löner och ersättningar		
Styrelsearvoden	24 150	0
Sociala avgifter	6 739	0
Summa löner och ersättningar	30 889	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	94 180 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 180 000	
Årets avskrivningar	-632 167	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-632 167	
Utgående redovisat värde	93 547 833	
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	
Taxeringsvärden mark	7 800 000	
	65 800 000	

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	2,75	2023-01-26	11 472 000
Handelsbanken	2,36	2025-04-30	11 472 000
Handelsbanken	2,58	2027-04-30	11 472 000
			34 416 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 472 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 8 Ställda säkerheter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Spädbarnet 4	34 596 000	
	34 596 000	

Underskrifter

Huskvarna den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Stéphanie Bakkenist
Ordförande

Ashour Daniel

Sami Belge

Filip Svensson

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.03.2023 12:34

SENT BY OWNER:

Karin Sevefelt • 21.03.2023 13:36

DOCUMENT ID:

r1l-yHmDxh

ENVELOPE ID:

Hk-JS7vg2-r1l-yHmDxh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Vätterhöjden.pdf

11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stéphanie Bakkenist sbakkenist@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2023 15:19 21.03.2023 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/21) IP: 213.185.7.107
2. Sami Belge samibelge@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2023 12:29 21.03.2023 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/25) IP: 85.188.73.6
3. Ashour Daniel ashour.daniel@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2023 08:01 23.03.2023 08:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/10) IP: 94.191.136.60
4. Philip Svensson psnsvensson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2023 09:37 21.03.2023 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/17) IP: 77.18.59.88
5. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	30.03.2023 12:34 30.03.2023 12:32	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
Vätterhöjden i Huskvarna Org.nr. 769637-2882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna 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 revisionssed 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 uppger, 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 Vätterhöjden i Huskvarna 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:

30.03.2023 12:37

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 30.03.2023 12:36

DOCUMENT ID:

H1eHELJQZ2

ENVELOPE ID:

SyrELym-h-H1eHELJQZ2

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vätterhöjden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON	 Signed	30.03.2023 12:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	30.03.2023 12:36	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