

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö

716428-0021

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö 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 Sjöheden i Eksjö har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tillhörande mark i anslutning till bostaden, för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1991-10-29.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vintergreven 1, Manskören 1, Majbrasan 1, Majbrasan 2, Vårgreven 1 och Vårgreven 2, med adress Rytterspelsgatan i Eksjö. Föreningen består av 19 stycken bostadslägenheter i 7 huskroppar uppdelat på 2 parhus och 5 radhus, med en total area om 2 185 kvm BOA och en fastighetsareal om 5 850 kvm.

Tomtmark/trädgård

Tomtmarken är färdigställd med sådd och planteringar samt uteplats bestående av trallgolv.

Förvaring/parkering

Till varje bostadslägenhet hör ett utvändigt kallförråd. Bilkparkering sker i carport och / eller som öppna parkeringsplatser.

Föreningen tecknar fullvärdeförsäkring av dess fastigheter. Varje bostadsrättsinnehavare bör teckna egen hemförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 tecknades serviceavtal med Kyl och värmeteknik i Vetlanda, avseende våra frånluftsvärmepumpar. En första service utfördes i samtliga lägenheter under hösten. Kanalrensning och rengöring av köksfläkt är genomförd i lägenhet 9A-C på grund av kvarvarande röklukt. Ärendet hos Eksjö kommun avseende problem med röklukt är avslutat. Under året har ritarbete utförts och bygglov beviljats för inglasning av altan och för att bygga in carport.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Styrelseledamöter

Martin Svensson	Ledamot och ordförande
Marie Larsson	Ledamot
Fredrik Lennartsson	Ledamot
Emma Swahnberg	Ledamot
Janolof Thomelius	Ledamot
Liselotte Roos	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 022	1 022	1 022	1 022
Resultat efter finansiella poster	162	255	248	349
Soliditet (%)	60,4	59,8	59,4	59,2

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 162 000	234 203	495 293	254 989	33 146 485
Disposition av föregående års resultat:		115 937	139 052	-254 989	0
Årets resultat				162 341	162 341
Belopp vid årets utgång	32 162 000	350 140	634 345	162 341	33 308 826

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	634 345
årets vinst	162 341
	796 686

disponeras så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

118 256
678 430
796 686

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 021 713	1 021 668
Övriga rörelseintäkter		2 039	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 023 752	1 021 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-139 629	-78 834
Övriga externa kostnader	4	-57 011	-62 160
Personalkostnader	5	-4 998	-4 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 500	-377 500
Summa rörelsekostnader		-579 138	-523 492
Rörelseresultat		444 614	498 176
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 273	-243 187
Summa finansiella poster		-282 273	-243 187
Resultat efter finansiella poster		162 341	254 989
Resultat före skatt		162 341	254 989
Årets resultat		162 341	254 989

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 257 939	53 635 439
Summa materiella anläggningstillgångar		53 257 939	53 635 439
Summa anläggningstillgångar		53 257 939	53 635 439
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 443	183 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 847	21 487
Summa kortfristiga fordringar		36 290	205 208
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 863 239	1 544 320
Summa kassa och bank		1 863 239	1 544 320
Summa omsättningstillgångar		1 899 529	1 749 528
SUMMA TILLGÅNGAR		55 157 468	55 384 967

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 162 000	32 162 000
Fond för yttre underhåll		350 140	234 203
Summa bundet eget kapital		32 512 140	32 396 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		634 345	495 293
Årets resultat		162 341	254 989
Summa fritt eget kapital		796 686	750 282
Summa eget kapital		33 308 826	33 146 485
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	21 506 100	21 732 480
Summa långfristiga skulder		21 506 100	21 732 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	226 380	226 380
Övriga skulder		13 481	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	102 681	279 603
Summa kortfristiga skulder		342 542	506 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 157 468	55 384 967

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 021 668	1 021 668
	1 021 668	1 021 668

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Försäkring	32 957	38 044
Reparation och underhåll	106 672	40 790
	139 629	78 834

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	49 488	54 732
Bankkostnader	1 683	1 457
Föreningsavgifter	4 530	4 470
Övriga kostnader	1 310	1 500
	57 011	62 159

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Ersättning styrelse	4 998	4 998
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 998	4 998

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 800 000	54 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 800 000	54 800 000
Ingående avskrivningar	-1 164 561	-787 061
Årets avskrivningar	-377 500	-377 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 542 061	-1 164 561
Utgående redovisat värde	53 257 939	53 635 439
Bokfört värde byggnader	43 757 939	44 135 439
Bokfört värde mark	9 500 000	9 500 000
	53 257 939	53 635 439

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	3,096	2022-12-14	7 244 160	7 319 620
Handelsbanken	1,04	2024-12-01	7 244 160	7 319 620
Handelsbanken	1,60	2023-12-01	7 244 160	7 319 620
			21 732 480	21 958 860

Kortfristig del av långfristig skuld	226 380	226 380
--------------------------------------	---------	---------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	71 696	255 417
Upplupna räntekostnader	10 591	8 068
Övriga upplupna kostnader	20 394	16 119
	102 681	279 604

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 683 000 22 683 000	22 638 000 22 638 000

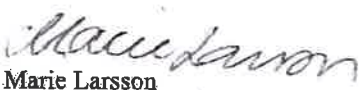
Eksjö 2023-03-05



Martin Svensson
Ordförande



Fredrik Lennartsson



Marie Larsson



Emma Swahnberg



Jan-Olov Thorelius



Liselotte Roos

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2023.



Marita Rydberg

Twins Redovisning AB

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö.
Organisationsnummer 716428-0021.**

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöheden i Eksjö.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöheden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

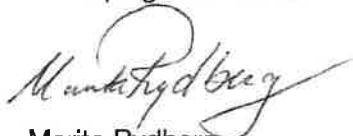
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2023-03-05



Marita Rydberg
Twins Redovisning AB