

Årsredovisning
för
Norrahammars Bostadsrättsförening

726000-4721

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Norrahammars Bostadsrättsförening 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

Information om verksamheten

Norrahammars Bostadsrättsförening 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 1941-12-10. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Flahult 2:361, 3:355 samt 33:1 som uppfördes 1941. Fastigheten består av 20 lägenheter.

Adresser: Hammarvägen 7, 9, 10, 12 och 25.

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
20	3 á	70

Total bostadsyta är ca 1 400 m².

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Överlåtelse

20 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.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 13 april 2022.

Christoffer Andersson	Styrelseordförande
Kai Embrey	Ledamot
Jimmy Salomonsson	Ledamot
Vilma Raudberget	Ledamot
Ingela Björk	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Sandra Hvitman
Suppleant: Anna Grimäng Carlman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen gjort följande.

- Köpt in 3 nya robotgräsklippare.
- Rivit staket för Hammarvägen 7,9,10,12.
- Felsökning av fuktproblem på Hammarvägen 10 och 25 som har bestått av bland annat filmning av ledningar och provgrävning.
- Gästparkeringen i föreningen har fått skyltar.
- Alla lampor vid entrén samt källaren har bytts till nya mer energisnåla lampor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	912	912	912	912
Resultat efter finansiella poster	115	183	-97	163
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m2)	651	651	651	651
Lån (kr/m2)	4 405	4 551	4 702	4 853
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,90	1,90	1,94
Driftskostnad (kr/m2)	262	236	221	201

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	22 064	-5 820 068	183 330	-5 574 674
Disposition av föregående års resultat:		6 714	176 616	-183 330	0
Årets resultat				115 219	115 219
Belopp vid årets utgång	40 000	28 778	-5 643 452	115 219	-5 459 455

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 643 453
årets vinst	115 219
	-5 528 234

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	6 714
i ny räkning överföres	-5 534 948
	-5 528 234

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	912 000	912 000
Övriga intäkter		8 810	8 449
Summa rörelseintäkter		920 810	920 449
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-575 155	-486 426
Administrationskostnader	4	-53 099	-62 516
Löner och ersättningar	5	-38 132	-41 372
Avskrivningar av byggnader	6	-7 500	-7 500
Avskrivning inventarier	7	-9 749	-18 076
Summa rörelsekostnader		-683 635	-615 890
Rörelseresultat		237 175	304 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 255	0
Räntekostnader		-123 211	-121 229
Summa finansiella poster		-121 956	-121 229
Resultat efter finansiella poster		115 219	183 330
Årets resultat		115 219	183 330

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	560 500	568 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	46 624	56 373
Summa materiella anläggningstillgångar		607 124	624 373

Summa anläggningstillgångar

607 124

624 373

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-74 860	0
Övriga fordringar		1 899	1 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 350	17 348
Summa kortfristiga fordringar		-54 611	18 509

Kassa och bank

Kassa och bank		347 483	316 285
Summa kassa och bank		347 483	316 285

Summa omsättningstillgångar

292 872

334 794

SUMMA TILLGÅNGAR

899 996

959 167

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 000

40 000

Fond för yttre underhåll

28 778

22 064

Summa bundet eget kapital

68 778

62 064

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 643 453

-5 820 068

Årets resultat

115 219

183 330

Summa fritt eget kapital

-5 528 234

-5 636 738

Summa eget kapital

-5 459 456

-5 574 674

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

5 037 578

3 081 215

Summa långfristiga skulder

5 037 578

3 081 215

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 128 912

3 290 287

Leverantörsskulder

142 513

44 408

Skatteskulder

1 934

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

48 515

117 931

Summa kortfristiga skulder

1 321 874

3 452 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9

899 996

959 167

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

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	83
Fastighetsförbättringar	20
Fiberinstallation	10
Inventarier	5

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 m²
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Lån per m²
Totala lån på balansdagen dividerat med total yta

Genomsnittlig skuldränta
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Driftskostnad per m²
Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	912 000	912 000
Överlåtelseavgifter	3 588	3 570
Pantsättningsavgift	966	4 754
Övrig intäkt	4 256	125
	920 810	920 449

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	179 599	200 072
Vatten	45 171	50 634
Renhållning	27 830	27 304
Försäkring	37 079	31 423
Internet	6 500	6 000
Förbrukningsmaterial	56 074	5 575
Fastighetsskötsel entreprenad	12 369	6 639
Övriga fastighetskostnader	1 518	3 057
Summa driftkostnader	366 140	330 704
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	178 635	125 502
Summa reparationer och underhåll	178 635	125 502
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	30 380	30 220
Summa fastighetskostnader	575 155	486 426

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	31 272	30 540
Revision	11 125	11 125
Övriga förvaltningskostnader	6 148	10 585
Överlåtelseavgift	3 588	3 570
Pantsättningsavgift	966	4 754
Underhåll inventarier	0	1 942
Summa	53 099	62 516

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	26 500	32 500
Löner fastighetsskötsel	3 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 632	8 872

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

38 132 41 372

Not 6 Byggnader och mark

2022 2021

Ingående anskaffningsvärden 2 388 000 2 388 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 388 000 2 388 000

Ingående avskrivningar -1 820 000 -1 812 500
Årets avskrivningar -7 500 -7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar -1 827 500 -1 820 000

Utgående redovisat värde 560 500 568 000

Taxeringsvärden byggnader 8 891 000 7 100 000
Taxeringsvärden mark 3 042 000 2 873 000
11 933 000 9 973 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

2022 2021

Ingående anskaffningsvärden 250 816 250 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 250 816 250 816

Ingående avskrivningar -194 443 -176 367
Årets avskrivningar -9 749 -18 076
Utgående ackumulerade avskrivningar -204 192 -194 443

Utgående redovisat värde 46 624 56 373

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,13	2024-12-30	124 684	142 496
Stadshypotek	4,21	2027-12-01	3 084 375	3 171 875
Stadshypotek	2,06	2023-12-01	960 000	970 000
Stadshypotek	1,90	2027-01-30	193 694	195 158
Stadshypotek	1,90	2027-01-30	163 737	164 973
Stadshypotek**	1,65	2024-06-30	0	27 000
Stadshypotek	1,68	2026-12-01	1 640 000	1 700 000
			6 166 490	6 371 502

Kortfristig del av långfristig skuld 1 128 912 3 290 287

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Lån** är löst under 2022.

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 fastigheterna Flahult 2:355, 2:361, 33:1	7 047 000	7 047 000
	7 047 000	7 047 000

Jönköping den dag som framgår av varje ledamots elektroniska underskrift

Christoffer Andersson
Ordförande

Jimmy Salomonsson

Vilma Raudberget

Kai Embrey

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

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2023 11:04

SENT BY OWNER:
Petter Bäck • 30.03.2023 16:56

DOCUMENT ID:
rJxFEQX7Z3

ENVELOPE ID:
SKK4QQW3-rJxFEQX7Z3

DOCUMENT NAME:
057 Brf Nhr 2022.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jimmy Salomonsson Jimmy.salomonsson@hotmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 17:08 30.03.2023 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/17) IP: 81.228.251.177
2. CHRISTOFFER ANDERSSON Christoffer.andersson1109@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 17:30 30.03.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/09) IP: 213.238.249.18
3. Kai Lars Embrey kai@embrey.se	Signed Authenticated	30.03.2023 18:26 30.03.2023 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/05) IP: 46.246.122.115
4. VILMA RAUDBERGET vilma@raudberget.se	Signed Authenticated	03.04.2023 19:59 03.04.2023 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/18) IP: 90.141.40.144
5. Sandra Clara Ellen Hvitman Sandra.Hvitman@bdo.se	Signed Authenticated	05.04.2023 11:04 05.04.2023 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

* 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