

Årsredovisning
för
Norrahammars Bostadsrättsförening

726000-4721

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Norrahammars Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

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.

Underhållsplan

I föreningen finns ej en upprättad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen gjort följande:

- Röjning av slänten.
- Nytt staket för Hammarvägen 7, 9, 10, 12.
- Två nya värmepannor har installerats.

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 26 april 2023:

Christoffer Andersson	Styrelseordförande
Jonas Karlsson	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: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Suppleant: Auktoriserad revisor Anna Grimäng Carlman

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 049	912	912	912
Resultat efter finansiella poster	86	115	183	-97
Soliditet (%)	-283,43	-557,85	-581,20	-600,32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	749	651	651	651
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,71	99,04	99,08	99,49
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 063	4 405	2 201	3 318
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 063	4 405	2 201	3 318
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	1,97	1,90	1,90
Räntekänslighet (%)	6,76	6,76	3,38	5,09
Sparande per kvm (kr/kvm)	225	222	239	256
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	161	179	147
Driftskostnad (kr/m2)	282	262	236	221

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	40 000	28 778	-5 643 453	115 219	-5 459 456
Disposition av föregående års resultat:		6 714	108 505	-115 219	0
Årets resultat				86 424	86 424
Belopp vid årets utgång	40 000	35 492	-5 534 948	86 424	-5 373 032

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	-5 534 948
årets vinst	86 424
	-5 448 524
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	6 714
i ny räkning överföres	-5 455 238
	-5 448 524

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 048 800	912 001
Övriga intäkter		2 999	8 810
Summa rörelseintäkter		1 051 799	920 811
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-639 121	-575 156
Administrationskostnader	4	-56 839	-53 099
Löner och ersättningar	5	-69 652	-38 132
Avskrivningar av byggnader	6	-7 500	-7 500
Avskrivning inventarier	7	-9 749	-9 749
Summa rörelsekostnader		-782 861	-683 636
Rörelseresultat		268 938	237 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 648	1 255
Räntekostnader		-189 162	-123 211
Summa finansiella poster		-182 514	-121 956
Resultat efter finansiella poster		86 424	115 219
Årets resultat		86 424	115 219

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	553 000	560 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	36 875	46 624
Summa materiella anläggningstillgångar		589 875	607 124

Summa anläggningstillgångar

589 875

607 124

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 910	3 800
Övriga fordringar		1 943	1 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 846	18 350
Summa kortfristiga fordringar		43 699	24 049

Kassa och bank

Kassa och bank		1 262 128	347 483
Summa kassa och bank		1 262 128	347 483

Summa omsättningstillgångar

1 305 827

371 532

SUMMA TILLGÅNGAR

1 895 702

978 656

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 000	40 000
Fond för yttre underhåll		35 492	28 778
Summa bundet eget kapital		75 492	68 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 534 948	-5 643 453
Årets resultat		86 424	115 219
Summa fritt eget kapital		-5 448 524	-5 528 234
Summa eget kapital		-5 373 032	-5 459 456
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 719 606	5 037 578
Summa långfristiga skulder		5 719 606	5 037 578
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 367 972	1 128 912
Leverantörsskulder		40 906	142 513
Skatteskulder		1 934	1 934
Övriga skulder		16 276	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 040	127 175
Summa kortfristiga skulder		1 549 128	1 400 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	1 895 702	978 656

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

86 424

115 219

Justeringar för avskrivningar

17 249

17 249

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

103 673

132 468

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 650

1 654

Förändring av leverantörsskulder

-101 607

98 105

Förändring av kortfristiga skulder

11 141

3 983

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 443

236 210

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 100 000

0

Amortering av lån

-178 912

-205 012

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

921 088

-205 012

Årets kassaflöde

914 645

31 198

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

347 483

316 285

Likvida medel vid årets slut

1 262 128

347 483

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 huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter	1 048 800	912 000
	1 048 800	912 000

I föreningens årsavgifter ingår vatten, värme och parkering.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
El	224 806	179 599
Vatten	43 759	45 171
Renhållning	28 216	27 830
Försäkring	42 179	37 079
Internet	5 300	6 500
Förbrukningsmaterial	14 983	56 074
Fastighetsskötsel entreprenad	8 444	12 369
Övriga fastighetskostnader	32 170	1 518
Summa driftkostnader	399 857	366 140
 Löpande underhåll	 208 755	 178 635
 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	 30 509	 30 380
 Summa fastighetskostnader	 639 121	 575 155

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	34 181	31 272
Revision	14 625	11 125
Övriga förvaltningskostnader	4 383	6 148
Överlåtelseavgift	0	3 588
Pantsättningsavgift	525	966
Advokat- och rättegångskostnader	3 125	0
Summa	56 839	53 099

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	53 000	26 500
Löner fastighetsskötsel	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	16 652	8 632
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	69 652	38 132

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 388 000	2 388 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 388 000	2 388 000
Ingående avskrivningar	-1 827 500	-1 820 000
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 835 000	-1 827 500
Utgående redovisat värde	553 000	560 500
Taxeringsvärden byggnader	8 891 000	8 891 000
Taxeringsvärden mark	3 042 000	3 042 000
	11 933 000	11 933 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	250 816	250 816
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 816	250 816
Ingående avskrivningar	-204 192	-194 443
Årets avskrivningar	-9 749	-9 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 941	-204 192
Utgående redovisat värde	36 875	46 624

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,13	2024-12-30	106 872	124 684
Stadshypotek	4,21	2027-12-01	2 996 875	3 084 375
Stadshypotek	4,35	2028-12-01	950 000	960 000
Stadshypotek	1,90	2027-01-30	191 742	193 694
Stadshypotek	1,90	2027-01-30	162 089	163 737
Stadshypotek	1,68	2026-12-01	1 580 000	1 640 000
Stadshypotek	5,00	2024-12-01	1 100 000	
			7 087 578	6 166 490
Kortfristig del av långfristig skuld			1 367 972	1 128 912

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheterna Flahult 2:355, 2:361, 33:1	7 132 000	7 047 000
	7 132 000	7 047 000

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av varje ledamots elektroniska underskrift

Christoffer Andersson
Ordförande

Jimmy Salomonsson

Vilma Raudberget

Jonas Karlsson

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

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 11:11

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg • 05.04.2024 08:03

DOCUMENT ID:

Syg4EEzak0

ENVELOPE ID:

B1VVNZTJA-Syg4EEzak0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Norrahammars Bostadsrättsförening för 20230101-20231231 - Klar för signering.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jimmy Salomonsson tjabbon1@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 08:14 05.04.2024 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/17) IP: 213.244.240.230
2. CHRISTOFFER ANDERSSON christoffer.andersson1109@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 12:52 05.04.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/09) IP: 77.218.226.121
3. JONAS KARLSSON buggenkarlsson@live.se	Signed Authenticated	08.04.2024 16:09 07.04.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/30) IP: 78.68.68.209
4. VILMA RAUDBERGET vilma@raudberget.se	Signed Authenticated	09.04.2024 17:58 07.04.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/04/18) IP: 217.210.108.87
5. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	Signed Authenticated	10.04.2024 11:11 10.04.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 213.244.240.167

* 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