

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Disponenten i
JÖNKÖPING
769629-6735

Räkenskapsår
2023

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Disponenten I JÖNKÖPING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-08.

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan från 2022 som sträcker sig i 30 år där det avsätts 315 000kr/år.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Marinen 2 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med totalt 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Vättersnipsgränd 1 och Ångbåtsgränd 2 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Henrik Hytting	Ordförande
Henric Larsson	Ordinarie ledamot
Isac Andersson	Ordinarie ledamot
Fredrik Zimmerman	Sekreterare

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

KPMG AB, Jönköping	Ordinarie revisor
Patricia Toma	Förtroendevald revisor
Patric Söder	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Johan Carholt
Karin Lund

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09, antal röstberättigade hushåll vid stämman var 12.

Förvaltning

Både den tekniska förvaltningen samt den ekonomiska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utförda reparationer	År	Kommentar
	2023	

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2024	

Ekonomi

2 lån lades om i slutet av 2023.

Årsavgifter och hyror

Ökning av medlemsavgiften kommer öka med 25% 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 45

Överlåtelse under året: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 112	2 849	2 694	2 658	2 593
Resultat efter finansiella poster (tkr)	342	-92	181	253	174
Soliditet (%)	73	72	72	71	71
Årsavgifter per m ² upplåten med bostadsrätt	749	685	651	643	-
Skuldsättning per m ² bostadsrättyta	10 713	10 915	11 399	11 922	-
Skuldsättning per m ²	10 713	10 915	11 399	11 922	-
Sparande per m ²	278	173	239	257	-
Räntekänslighet %	14,3	16,63	17,49	18,29	-
Energikostnad per m ²	129	185	109	108	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkten	97	85	85	85	-
Underhållsfond, kr/ m ²	545	469	393	317	239

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 142 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 805 000	1 939 542	-1 400 514	-92 752
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-92 752	92 752
Reservering underhållsfond		315 000	-315 000	
Årets resultat				342 238
Belopp vid årets utgång	122 805 000	2 254 542	-1 808 266	342 238

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 493 266
Årets resultat	342 238
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-315 000
Summa till stämmans förfogande	-1 466 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-1 466 028

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 103 669	2 835 816
Övriga rörelseintäkter	3	92 725	21 650
Summa rörelseintäkter		3 196 394	2 857 466
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-950 454	-1 294 943
Övriga externa kostnader	5	-242 702	-376 585
Personalkostnader	6	-80 975	-90 108
Avskrivningar av materiella tillgångar	7	-809 958	-809 958
Summa rörelsekostnader		-2 084 089	-2 571 594
RÖRELSERESULTAT		1 112 305	285 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	9,10	-770 067	-378 624
Summa finansiella poster		-770 067	-378 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		342 238	-92 752
ÅRETS RESULTAT		342 238	-92 752

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	156 486 544	157 296 503
Summa materiella anläggningstillgångar		156 486 544	157 296 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	9 542 046	9 716 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 542 046	9 716 049
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 028 590	167 012 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		130 994	38 726
Fordringar hos intresseföretag	13	26 095	63 947
Övriga fordringar	14	93 930	90 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89 410	81 522
Summa kortfristiga fordringar		340 429	274 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 306 855	3 838 594
Summa kassa och bank		2 306 855	3 838 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 647 284	4 113 187
SUMMA TILLGÅNGAR		168 675 874	171 125 739

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 805 000	122 805 000
Underhållsfond		2 254 542	1 939 542
Summa bundet eget kapital		125 059 542	124 744 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 808 266	-1 400 514
Årets resultat		342 238	-92 752
Summa fritt eget kapital		-1 466 028	-1 493 266
SUMMA EGET KAPITAL		123 593 514	123 251 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17	11 805 000	16 426 500
Summa långfristiga skulder		11 805 000	16 426 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17	32 570 000	30 698 500
Leverantörsskulder		229 776	175 729
Skatteskulder		47 600	39 200
Övriga kortfristiga skulder		0	42 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	429 984	492 420
Summa kortfristiga skulder		33 277 360	31 447 963
SUMMA SKULDER		45 082 360	47 874 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 675 874	171 125 739

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	342 239	-92 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	809 958	809 958
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 152 197</i>	<i>717 206</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	108 167	-29 722
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-2 042 102	336 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-781 738	1 024 202
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-750 000	-120 000
Upptagna lån		2 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	2 000 000
Årets kassaflöde	-1 531 738	3 024 202
Likvida medel vid årets början	3 838 594	2 934 392
Likvida medel vid årets slut	2 306 855	3 958 594

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 617 721	2 435 438
TV, bredband och Ip-telefoni	122 146	122 744
Vattensavgifter	149 038	155 954
Elavgifter	214 764	121 680
Summa nettoomsättning	3 103 669	2 835 816

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga ersättningar, pant och överlåtelseavgifter	4 682	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3 753	13 421
Övriga rörelseintäkter	84 290	8 229
Summa övriga rörelseintäkter	92 725	21 650

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2023	2022
Reparationer	-115 803	-157 060
Fastighetskatt	-28 000	-19 600
Försäkringspremier	-44 214	-41 557
TV, bredband och IP-telefoni	-132 724	-163 469
Besiktningar inkl. hissavtal	0	-56 517
Drift och förbrukning	-9 689	-3 578
Vatten	-79 938	-120 563
Fastighetsel	-239 833	-365 630
Uppvärmning	-213 544	-281 291
Sophantering och återvinning	-86 709	-85 678
Summa driftkostnader	-950 454	-1 294 943

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsavtal	-199 568	-208 361
Hyra inventarier & verktyg	0	0
Revisionsarvode	-21 800	-18 250
Samfälligheten Munksjöstaden	32 092	-69 454
Föreningsverksamhet	-563	0
Övriga kostnader	-52 863	-80 520
Summa övriga externa kostnader	-242 702	-376 585

NOT 6 PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	-63 335	-68 565
Arbetsgivaravgifter	-17 640	-21 543
Summa personalkostnader	-80 975	-90 108

NOT 7 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2023	2022
Avskrivningar byggnad	-809 958	-809 958
Summa avskrivningar av materiella tillgångar	-809 958	-809 958

NOT 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	6 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 480

NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2022
Ränteintäkter från bankkonton	31 319	13 547
Ränteintäkter för skatter och avgifter	133	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 452	13 587

NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	-799 299	-396 084
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-2 220	-2 606
Summa övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-801 519	-398 690

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde Byggnad	97 195 000	97 195 000
Ingående anskaffningsvärde Mark	64 995 000	64 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 190 000	162 190 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 893 497	-4 083 539
Årets avskrivningar	-809 958	-809 958
Utgående avskrivningar	-5 703 455	-4 893 497
Bokfört värde byggnader	91 491 545	92 301 503
Ingående anskaffningsvärde	64 995 000	64 995 000
Bokfört värde mark	64 995 000	64 995 000
Bokfört värde byggnader och mark	156 486 544	157 296 503
Taxeringsvärde		
Byggnad – bostäder	81 273 000	81 273 000
Mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde totalt	107 273 000	107 273 000

NOT 12 Andra långfristiga fordringar

	2023	2022
Vid årets början	9 716 049	9 826 687
Andelar i Samfällighet	-174 003	-110 638
Summa vid årets slut	9 542 046	9 716 049

NOT 13 Fordringar hos intresseföretag

	2023	2022
Fordringar hos samfällighet	26 095	63 947
Summa fordringar hos intresseföretag	26 095	63 947

NOT 14 Övriga fordringar

	2023	2022
Skattekonto	24 039	39 527
Momsfordran	2 391	50 871
Övriga kortfristiga fordringar	67 500	0
Summa övriga fordringar	93 930	90 398

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna hyresintäkter	130 994	38 726
Förutbetalda försäkringspremier	48 813	44 214
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 597	37 308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 404	120 248

NOT 16 Kassa och bank

	2023	2022
Bankmedel	1 171 793	1 141 825
Transaktionskonto	1 135 062	2 696 769
Summa andra långfristiga fordringar	2 306 855	3 838 594

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

		Villkorsändri ngsdag	2023	2022
Lån 640317	4,720%	2024-10-30	15 915 000	16 535 000
Lån 225515	0,790%	2024-12-01	16 535 000	16 535 000
Lån 653149	4,350%	2025-12-01	11 925 000	12 055 000
Summa skulder till kreditinstitut			44 375 000	45 125 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 805 000	44 375 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			120 000	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år			32 450 000	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			32 570 000	120 000
Ställda säkerheter			2023	2022
Fastighetsinteckningar			49 605 000	49 605 000

NOT 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	0	48 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 404
Upplupna elkostnader	70 258	64 652
Upplupna vattenavgifter	17 891	43 197
Upplupna värmekostnader	0	41 729
Upplupna kostnader för renhållning	10 438	11 491
Upplupna revisionsarvoden	15 800	22 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	315 597	255 413

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

429 984

492 420

NOT 19 DEFINITION AV NYCKELTAL

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Skuldsättning per kvadratmeter

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas enligt följande. Räntebärande skulder på balansdagen / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter bostadsrättsyta

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad per kvadratmeter

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Denna redovisning är den tidigare beräkningsmodellen och använder årsavgifter bostäder som beräkningsgrund.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Hytting

Henric Larsson

Isac Andersson

Fredrik Zimmerman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Patricia Toma
Förtroendevald revisor