

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping

769629-4581

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping 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

Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping 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 2015-01-27. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vingården 2 i Jönköping som uppfördes 1934-1938 och har genomgått total stomrenovering vintern/våren 2015. Föreningen tillträdde fastigheten 1 maj 2016. Fastigheten består av 6 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Huskvarnavägen 4 A och B

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
2	2	154
3	3	237
1	5	110

Total bostadsyta är 501 m<sup>2</sup>.

#### *Bilplatser*

Kommunal boendeparkering.

#### *Förråd*

Ett till varje lägenhet i källaren.

#### *Fastighetens tekniska status*

Fastigheten som är en äldre fastighet som genomgått total stomrenovering under 2015, har ett begränsat behov av underhåll inom den närmsta tiden.

#### *Underhållsplan*

I föreningen finns ej en upprättad underhållsplan. Styrelsen planerar att framåt upprätta en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

#### *Förvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

### **Föreningsfrågor**

#### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 11 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

6 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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.

#### *Gemensamma utrymmen*

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättsinnehavare får nyttja. Skötsel av tomten sköts av föreningens medlemmar. Cykelförråd m.m i källaren.

#### *Styrelseledamöter*

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 2023-06-08*

Anna-Karin Johansson	Ordförande
Urban Skålebrant	Ledamot
Jesper Leise	Ledamot
Magnus Biesse	Ledamot
Kjell Johansson	Ledamot
Oskar Rosenkvist	Ledamot

Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden.

#### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.

#### *Revisor*

Ordinarie: Maja Karlsson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande händelser skett:

- Relining av avlopp
- Dagvattenseparering
- Underhåll av entré, lagt stenplattor

Underhållsplan	Utfört år
Fjärrvärmeanslutning	1983
Fjärrvärmerenovering	2016
Kabel-installation	2016

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	336	316	329	337
Resultat efter finansiella poster	-161	-90	-45	-62
Soliditet (%)	64,57	64,64	64,65	64,57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	671	632	657	673
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,21	98,74	99,07	99,51
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 502	14 622	14 622	13 958
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 502	14 622	14 622	13 958
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,99	0,93	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	21,60	23,15	22,26	20,74
Sparande per kvm (kr/kvm)	256	115	222	171
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	147	144	115
Driftskostnad (kr/m <sup>2</sup> )	221	300	217	163

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt ett negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på investeringar i föreningens byggnad som är gjorda under året. Föreningen har bland annat gjort ett arbete med relining. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsåret utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 200 000	140 000	-709 428	-90 198	13 540 374
Disposition av föregående års resultat:		20 000	-110 198	90 198	0
Årets resultat				-160 676	-160 676
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 200 000</b>	<b>160 000</b>	<b>-819 626</b>	<b>-160 676</b>	<b>13 379 698</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för uttre underhåll ske åligen baserat på styrelsens underhållsplan. Föreningen har vid extra föreningsstämma 2015-10-11 beslutat om att avsättning till fond för yttre underhåll skall ska med 20 000 kr årligen.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-819 625
årets förlust	-160 676
	<b>-980 301</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 000
i ny räkning överföres	-1 000 301
	<b>-980 301</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	336 347	316 462
Övriga intäkter		13 254	4 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>349 601</b>	<b>320 498</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-263 344	-159 299
Administrationskostnader	4	-29 573	-34 492
Avskrivningar av byggnader		-147 996	-147 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-440 913</b>	<b>-341 787</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 312</b>	<b>-21 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16	0
Räntekostnader		-69 380	-68 909
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 364</b>	<b>-68 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-160 676</b>	<b>-90 198</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-160 676</b>	<b>-90 198</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 487 713	20 635 709
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 487 713</b>	<b>20 635 709</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 487 713</b>	<b>20 635 709</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 190	0
Övriga fordringar		1 183	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 192	9 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 565</b>	<b>9 268</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		220 958	302 152
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>220 958</b>	<b>302 152</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>233 523</b>	<b>311 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 721 236</b>	<b>20 947 129</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 200 000	14 200 000
Fond för yttre underhåll		160 000	140 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 360 000</b>	<b>14 340 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-819 625	-709 428
Årets resultat		-160 676	-90 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-980 301</b>	<b>-799 626</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 379 699</b>	<b>13 540 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 226 000	7 265 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 226 000</b>	<b>7 265 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 039 500	60 000
Leverantörsskulder		9 366	10 911
Skatteskulder		18 648	17 868
Övriga skulder		7 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 523	52 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 115 537</b>	<b>141 255</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7</b>	<b>20 721 236</b>	<b>20 947 129</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-160 676	-90 198
Justeringar för avskrivningar	147 996	147 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-12 680</b>	<b>57 798</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 007	14 645
Förändring av leverantörsskulder	-1 545	-1 822
Förändring av kortfristiga skulder	9 037	-488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 195</b>	<b>70 133</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-81 195</b>	<b>10 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	302 152	292 018
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>220 957</b>	<b>302 151</b>

## 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	125

#### 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 utrangeringar 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 bostäder	324 108	304 392
Vattenavgift	12 240	12 070
	<b>336 348</b>	<b>316 462</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och bredband.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftkostnader</b>		
El	16 406	15 683
Värme	46 515	44 881
Vatten	15 864	12 967
Renhållning	11 124	11 136
Kabel-TV	6 868	6 229
Fastighetsförsäkring	12 137	10 522
Fiberinstallation	0	28 280
Internet	1 800	20 487
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>110 714</b>	<b>150 185</b>
Löpande underhåll	143 096	0
Fastighetsavgift	9 534	9 114
<b>Summa</b>	<b>263 344</b>	<b>159 299</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ekonomisk förvaltning	28 656	27 252
Övriga förvaltningskostnader	917	7 240
<b>Summa</b>	<b>29 573</b>	<b>34 492</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 770 510	21 770 510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 770 510</b>	<b>21 770 510</b>
Ingående avskrivningar	-1 134 801	-986 805
Årets avskrivningar	-147 996	-147 996
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 282 797</b>	<b>-1 134 801</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 487 713</b>	<b>20 635 709</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	2 690 000	2 690 000
	<b>11 090 000</b>	<b>11 090 000</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB 38705210	1,01	2025-12-28	3 286 000	3 346 000
SEB 38705229	0,89	2024-12-28	3 587 000	3 587 000
SEB 38705237	0,96	2024-12-28	392 500	392 500
			<b>7 265 500</b>	<b>7 325 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 039 500	60 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 7 Ställda säkerheter

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

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Pantbrev	8 400 000	8 400 000
	<b>8 400 000</b>	<b>8 400 000</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Anna-Karin Johansson  
Ordförande

Jesper Leise

Kjell Johansson

Oskar Rosenkvist

Magnus Biesse

Urban Skålebrant

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

Maja Karlsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 20:32

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 10.04.2024 08:56

DOCUMENT ID:

H1g6-u2XeC

ENVELOPE ID:

rypZ03QeR-H1g6-u2XeC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning - 769629-4581 Bostadsrättsföreningen Vingården 2 i Jönköping för 20230101-20231231 - Klar för signering.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Magnus Biesse magnus.biesse@inducore.se	Signed Authenticated	10.04.2024 09:11 10.04.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/07/01) IP: 193.234.65.214
2. ANNA-KARIN JOHANSSON lillafr0227@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 09:19 10.04.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/21) IP: 85.225.226.50
3. KJELL JOHANSSON kjejh056@outlook.com	Signed Authenticated	10.04.2024 11:39 10.04.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/03) IP: 31.208.76.162
4. OSKAR ROSENKVIST oskar.rosenkvis@se.ey.com	Signed Authenticated	11.04.2024 08:20 11.04.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/24) IP: 194.14.23.197
5. JESPER LEISE jesperleise@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:31 11.04.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/28) IP: 94.234.105.11
6. MALIN VIRÉHN malin.virehn@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 20:11 15.04.2024 20:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/07) IP: 83.140.77.148
7. MAJA MARIA FELICIA KARLSSON maja.karlsson@ecenea.se	Signed Authenticated	15.04.2024 20:32 15.04.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 94.234.112.104

\* 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