

Årsredovisning

BRF Vombaten

769632-6318

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9
- Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i BRF Vombaten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2024-04-21


Nicodemus Stiller

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhetsberättelse för Brf Vombaten 2023

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 230101 - 231231.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vombaten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades 2016-07-06. Under 2017 förvärvade föreningen bolaget Jönköping Vombaten 1.

Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 3 st radhuslängor som innehöll 17 st bostadsrättslägenheter.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 59,1 mkr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

STYRELSEN:

Styrelsen har under året bestått av:

Ordförande	Nicodemus Stiller
Styrelseledamot	Azra Ceric
Styrelseledamot	Viktor Rapakko
Styrelseledamot	Nicklas Svahn
Styrelseledamot	Björn Halvardsson

Suppleant	Sahar Avdic
Suppleant	Henrik Fritzon
Suppleant	Sara Isaksson

REVISOR:

Marita Rydberg

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04

FÖRÄNDRINGAR AV MEDLEMMAR:

Medlemmar vid årets början 32 st

Avflyttade 3 st

Inflyttade 4 st

Medlemmar vid årets slut 33 st

FASTIGHETEN:

Föreningen äger fastigheten Vombaten 1 som är belägen i Jönköping.

Fastighetens boarea är 1.999 kvm fördelad på 17 bostadsrättslägenheter och samtliga är uthyrda.

Fastighetens totala areal är 4.784 kvm.

Varje bostad har egen anslutning till fjärrvärme, eget elabonnemang och mätare.

Vatten ingår i hyran

Grundutbud för bredband, telefoni och TV finns men vill man ha utökade tjänster inom det så får man teckna egna avtal.

Tax.värdet för fastigheten Jönköping Vombaten 1 för år 2021 är 40.825.000, varav byggnadsvärde 29.061.000 och markvärde 11.764.000

Byggår 2018

Fastigheten är OVK-besiktigad 220513 och giltig tom 240828

Energideklaration är utförd 220522 och giltig tom 320522

Fastigheten är energideklarerad med resultat B. Resultatet av energideklarationen innebär att medlemmar och föreningen uppfyller kraven för att söka grönt bolån.

Under 2023 har föreningen tagit fram en underhållsplan.

UNDERHÅLL OCH NYINSTALLATIONER:

Föreningen har haft 5 årsbesiktning under året och åtgärder har utförts därefter.

PLANERADE UNDERHÅLL:

Inga planerade

EKONOMI:

Föreningens fastighet var vid årets slut belånad i Nordea Hypotek

Krediterna har under 2023 amorteras med 128.976.

Föreningens lån är bundna större delen av året men 241126 ska 2 av lånen skrivas om.

Föreningens avskrivning är 954.890.

Avsättning till den yttre underhållsfonden är gjord enligt föreningens ekonomiska plan.

Se separat notering om underskottet i resultaträkningen för 2023.

Föreningen har höjt hyrorna from 2024 med 10%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningens försäkring ersätter inte hemförsäkring för resp lägenhet.

Försäkringen innehåller styrelseansvarsförsäkring

Försäkringen gäller inte för den underhållsskyldighet som bostadsrättshavare har enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Försäkringen gäller inte heller för utökad fast inredning och standard som bekostas av medlem.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av DFEF AB.
FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	973	967	968	966
Resultat efter finansiella poster	-628	-636	-545	-589
Soliditet %	62	63	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	483	483	483	483
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99,3	99,8	98,5
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 691	12 755	12 820	12 852
Sparande (kr) per kvadratmeter	674	577	488	312
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	46	73	34	26
Räntekänslighet %	26	26	27	27

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Underskottet i resultaträkningen för 2023 kan i stort förklaras av den höga avskrivningen. Exkluderar man avskrivningen och inkluderar årets amortering så har föreningen ett positivt resultat på 199 tkr. Vilket innebär att föreningen klarar av alla sina kostnader med nuvarande hyresnivå. Föreningen har höjt avgifterna 2024 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 500 000	366 008	-2 093 193	-635 819
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Omförning föregående års resultat			-635 819	635 819
Avsättning yttre underhållsfond		124 065	-124 065	
Årets resultat				-627 630
Belopp vid årets utgång	45 500 000	490 073	-2 853 077	-627 630

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 853 077
Årets resultat	-627 630
Summa	-3 480 707

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	124 065
Balanseras i ny räkning	-3 604 772
Summa	-3 480 707

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Medlemsavgifter m.m.		973 327	967 440
Övriga rörelseintäkter		2 312	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		975 639	967 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-294 283	-288 863
Övriga externa kostnader		-56 632	-44 378
Personalkostnader		-63 473	-62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 889	-954 890
Summa rörelsekostnader		-1 369 277	-1 350 687
Rörelseresultat		-393 638	-383 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 074	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 066	-252 572
Summa finansiella poster		-233 992	-252 572
Resultat efter finansiella poster		-627 630	-635 819
Resultat före skatt		-627 630	-635 819
Årets resultat		-627 630	-635 819

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	66 715 153	67 670 042
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		66 715 153	67 670 042
Summa anläggningstillgångar		66 715 153	67 670 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 329	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 148	22 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 477	22 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 350 027	1 154 844
<i>Summa kassa och bank</i>		1 350 027	1 154 844
Summa omsättningstillgångar		1 376 504	1 176 845
SUMMA TILLGÅNGAR		68 091 657	68 846 887

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 500 000	45 500 000
Fond för yttre underhåll		490 073	366 008
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>45 990 073</i>	<i>45 866 008</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 853 077	-2 093 193
Årets resultat		-627 630	-635 819
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 480 707</i>	<i>-2 729 012</i>
Summa eget kapital		42 509 366	43 136 996
Långfristiga skulder			
Hypotekslån bundna	4	12 672 852	25 406 776
Summa långfristiga skulder		12 672 852	25 406 776
Kortfristiga skulder			
Kommande års amortering	4	128 976	128 976
Hypotekslån rörliga	4	12 604 948	—
Leverantörsskulder		5 239	9 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		170 276	164 989
Summa kortfristiga skulder		12 909 439	303 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 091 657	68 846 887

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-393 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	954 889
Erhållen ränta	10 073
Erlagd ränta	-244 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 258

Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 476
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 376

Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 158
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-128 976
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128 976
--	-----------------

Årets kassaflöde	195 182
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 154 844
Likvida medel vid årets slut	1 350 026

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsskötsel	–	6 358
	Snöröjning och sandning	–	5 250
	Förbrukningsinventarier	7 155	2 474
	El	9 180	13 794
	Vatten och avlopp	81 971	131 738
	Renhållning och sophämtning	49 884	49 350
	Försäkringspremier	22 982	21 694
	Kabel TV	31 280	33 830
	Övriga kostnader fastigheten	–	24 375
		202 452	288 863

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 489 600	71 489 600
	Utgående anskaffningsvärden	71 489 600	71 489 600
	Ingående avskrivningar	-3 819 558	-2 864 668
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-954 889	-954 890
	Utgående avskrivningar	-4 774 447	-3 819 558
	Redovisat värde	66 715 153	67 670 042

Byggnad avskrivning 100 år
Poster ingående i byggnad 15-50 år
Mark ingen avskrivning

Not 4	Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, 1,13%, bundet tom 261118, amort 64000/år	6 304 426	6 368 426
	Nordea Hypotek, 0,92%, bundet tom 241126, amort 32488/år	6 334 962	6 367 450
	Nordea Hypotek, 0,92%, bundet tom 241126, amort 32488/år	6 334 962	6 367 450
	Nordea Hypotek, 0,85%, bundet tom 251118, amorteringsfritt	6 432 426	6 432 426

UNDERSKRIFTER

Jönköping



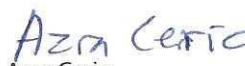
Nicodemus Stiller
2024-04-17



Nicklas Svahn
2024-04-17



Björn Halvardsson
2024-04-17



Azra Cerić
2024-04-16



Viktor Rapakko
2024-04-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



Marita Rydberg
Revisor

Revisionsberättelse

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.
Organisationsnummer.769632-6318**

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.

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 2023 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 Vombaten i Jönköping för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

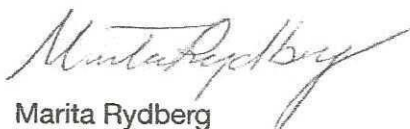
Uttalanden

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 2024-04-18



Marita Rydberg
Twins Redovisning AB