

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13

726000-5447

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 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 1967-01-24.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ormbunken 13 som uppfördes 1968. Fastigheten består av 15 lägenheter. Adresser: Ängsrogatan 4-6 i Jönköping

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	2	65,4
13	3	1059,5
1	4	97,6
15		1 222,5

Total bostadsyta är 1222,5 m². Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bilplatser

I föreningen finns garage och iordningställda parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Stambyte har utförts i gamla delen

Balkonger har glasats in

Fönster, ytterdörrar, lägenhetsdörrar och lås är utbytta.

Taket har renoverats.

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

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Vätterbygden och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Överlåtelse

15 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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 valda på stämman 23e maj 2023

Fredrik Svensson	Ordförande
Ellinor Stille	Ledamot
Anna Petersson	Ledamot
Habibeh Nikzad	Suppleant
Johann Beckman	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Niklas Ankarstrand och Jonas Kalbe

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har takrenovering genomförts och Obligatorisk Ventilationskontroll har utförts. I övrigt har det underhåll utförts som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	668	583	576	574
Resultat efter finansiella poster	-269	2	38	105
Soliditet (%)	56,40	59,49	60,49	54,55
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	515	448	448	448
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,28	93,96	95,08	95,46
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	802	818	833	849
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	818	833	849
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,73	1,85	1,33	1,42
Räntekänslighet (%)	1,56	1,83	1,86	1,90
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	74	132	155
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	207	154	122
Driftskostnad (kr/m2)	331	326	260	225

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad, på investeringar i föreningens byggnad som är gjorda under året samt på ökade räntekostnader. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen under och efter räkenskapsårets 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	173 502	154 087	1 412 289	2 314	1 742 192
Disposition av föregående års resultat:		2 314		-2 314	0
Årets resultat				-269 030	-269 030
Belopp vid årets utgång	173 502	156 401	1 412 289	-269 030	1 473 162

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 412 289
årets förlust	-269 030
	1 143 259
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-156 401
i ny räkning överföres	299 660
	1 143 259

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	667 901	582 771
Övriga intäkter		32 144	12 150
Summa rörelseintäkter		700 045	594 921
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-776 765	-437 725
Administrationskostnader	4	-63 519	-44 976
Löner och ersättningar	5	-20 326	-21 137
Avskrivningar av byggnader	6	-71 596	-71 596
Summa rörelsekostnader		-932 206	-575 434
Rörelseresultat		-232 161	19 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 989	1 544
Räntekostnader		-46 858	-18 717
Summa finansiella poster		-36 869	-17 173
Resultat efter finansiella poster		-269 030	2 314
Årets resultat		-269 030	2 314

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 605 372	1 676 968
Summa materiella anläggningstillgångar		1 605 372	1 676 968
Summa anläggningstillgångar		1 605 372	1 676 968
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Olja i lager		51 000	51 000
Summa varulager		51 000	51 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar		4 342	12 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 547	8 420
Summa kortfristiga fordringar		6 889	22 559
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		948 732	1 177 792
Summa omsättningstillgångar		1 006 621	1 251 351
SUMMA TILLGÅNGAR		2 611 993	2 928 319

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 502	173 502
Fond för yttre underhåll		156 401	154 087
Summa bundet eget kapital		329 903	327 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 412 289	1 412 289
Årets resultat		-269 030	2 314
Summa fritt eget kapital		1 143 259	1 414 603
Summa eget kapital		1 473 162	1 742 192
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	980 768	999 864
Leverantörsskulder		79 297	80 774
Skatteskulder		2 054	2 361
Övriga skulder		0	10 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 712	92 882
Summa kortfristiga skulder		1 138 831	1 186 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 611 993	2 928 319

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-269 030

2 314

Justering för avskrivningar

71 596

71 596

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

-197 434

73 910

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager

0

-18 600

Förändring av kortfristiga fordringar

15 670

-7 039

Förändring av leverantörsskulder

-1 477

56 860

Förändring av kortfristiga skulder

-26 723

12 130

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-209 964

117 261

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-19 096

-19 096

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-19 096

-19 096

Årets kassaflöde

-229 060

98 165

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 177 792

1 079 627

Likvida medel vid årets slut

948 732

1 177 792

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	40
Markanläggningar	20
Installationer	10
Luftväxlare	10

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.

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.

Driftkostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	629 676	547 596
Hyresintäker garage och parkeringsplatser	38 225	35 175
	667 901	582 771

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredbandsanslutning och kabel-tv.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
El	83 831	141 442
Värme	115 347	69 029
Vatten	47 189	42 434
Renhållning	40 941	43 020
Försäkring	27 118	23 277
Kabel-tv, bredband	14 194	14 865
Fastighetsskötsel entreprenad	43 459	33 554
Städning	23 504	21 166
Övriga fastighetskostnader	9 561	10 016
Summa driftkostnader	405 144	398 803
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	347 786	16 137
Summa reparation och underhåll	347 786	16 137
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	23 835	22 785
Summa fastighetskostnader	776 765	437 725

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	33 648	32 016
Övriga förvaltningskostnader	29 871	12 960
	63 519	44 976

Not 5 Löner och ersättning

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 600	7 600
Löner fastighetsskötsel	8 400	9 360
Arbetsgivaravgifter	4 326	4 177
Summa	20 326	21 137

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	2 917 832	2 917 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 917 832	2 917 832
Ingående avskrivningar byggnader	-1 240 864	-1 169 268
Årets avskrivningar	-71 596	-71 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312 460	-1 240 864
Utgående redovisat värde	1 605 372	1 676 968
Taxeringsvärden	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	20 000 000	20 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,45	3 mån	563 408	569 704
Stadshypotek	5,45	3 mån	417 360	430 160
			980 768	999 864
Kortfristig del av långfristig skuld			980 768	999 864

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Underskrifter

Jönköping 240411



Fredrik Svensson
Ordförande



Ellinor Stille

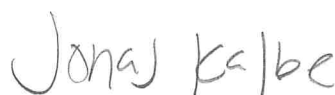


Anna Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Niklas Ankarstrand
Revisor



Jonas Kalbe
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13

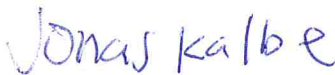
Organisationsnummer 726000-5447

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13 för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrätts- och årsredovisningslag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2024



Jonas Kalbe



Niklas Ankarstrand