

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Heinöhem 1

757201-0051

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heinöhem 1 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 Heinöhem 1 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 1965-08-23.

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

Föreningen har del i Heinöhems Samfällighetsförening som förvaltar gemensam uppvärmningscentral.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Heden 1:283 i Öckerö kommun som uppfördes 1968. Fastigheten består av 46 lägenheter.

Adresser: Vindvägen 1-23, Hönö

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
12	1	47
8	2	61
26	3	80-90
46		

Total bostadsyta är 3 140 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Förråd och bilplatser

Lägenhetsförråd och bilplatser finns till samtliga bostadsrätter.

Fastighetens tekniska status

Sedvanligt underhåll har utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick. Under 2023-2024 utförs relining av stammar.

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Teknisk förvaltning utförs av föreningens vaktmästare.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar.

Överlåtelse

46 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga 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 22e april 2023

Björn Sohlman	Styrelseordförande
Gert Karlsson	Ledamot
Eva Sterner	Ledamot
Jesper Johansson	Ledamot
Carl-Johan Olofsson	Ledamot
Thomas Osberg	Suppleant
Linnéa Orvarsson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har relining utförts i föreningens va-stammar, arbetet fortlöper under 2024. Obligatorisk ventilationskontroll och radonmätning har utförts. Energideklaration har upprättats.

Utöver det har sedvanligt underhåll utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 456	2 339	2 291	2 291
Resultat efter finansiella poster	-2 368	298	256	290
Soliditet (%)	5,46	35,81	32,10	30,17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	745	730	730
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	100,00	100,00	100,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 123	1 156	1 190	1 223
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 123	1 156	1 190	1 223
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,81	3,12	2,57	2,67
Räntekänslighet (%)	1,44	1,55	1,63	1,68
Sparande per kvm (kr/kvm)	163	187	204	204
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	318	270	246	241
Driftskostnad (kr/m2)	460	393	363	359

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 dels på årets avskrivningar av föreningens byggnader dels på investeringar i föreningens byggnader som är gjorda under året.

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	160 000	1 481 946	729 940	297 891	2 669 777
Disposition av föregående års resultat:		297 891		-297 891	0
Ianspråktagande yttre fond		-1 779 837	1 779 837		0
Årets resultat				-2 368 229	-2 368 229
Belopp vid årets utgång	160 000	0	2 509 777	-2 368 229	301 548

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 509 777
årets förlust	-2 368 229
	141 548
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	27 000
i ny räkning överföres	114 548
	141 548

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till kr 0.

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	2 455 680	2 338 530
Övriga intäkter		25 265	32 667
Summa rörelseintäkter		2 480 945	2 371 197
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 295 048	-1 467 072
Administrationskostnader	4	-92 230	-101 008
Löner och ersättningar	5	-141 357	-145 690
Avskrivningar av byggnader		-220 000	-245 000
Summa rörelsekostnader		-4 748 635	-1 958 770
Rörelseresultat		-2 267 690	412 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter		71 772	0
Räntekostnader		-172 311	-114 536
Summa finansiella poster		-100 539	-114 536
Resultat efter finansiella poster		-2 368 229	297 891
Resultat före skatt		-2 368 229	297 891
Årets resultat		-2 368 229	297 891

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

3 213 590

3 433 590

Summa materiella anläggningstillgångar

3 213 590

3 433 590

Summa anläggningstillgångar

3 213 590

3 433 590

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 208

Övriga fordringar

14 516

14 934

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 976

83 181

Summa kortfristiga fordringar

86 492

99 323

Kassa och bank

Kassa och bank

2 227 622

3 922 248

Summa kassa och bank

2 227 622

3 922 248

Summa omsättningstillgångar

2 314 114

4 021 571

SUMMA TILLGÅNGAR

5 527 704

7 455 161

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

160 000

160 000

Fond för yttre underhåll

0

1 481 946

Summa bundet eget kapital

160 000

1 641 946

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 509 777

729 940

Årets resultat

-2 368 229

297 891

Summa fritt eget kapital

141 548

1 027 831

Summa eget kapital

301 548

2 669 777

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 070 862

2 136 086

Summa långfristiga skulder

2 070 862

2 136 086

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 455 224

1 495 224

Fond inre reparation

8

722 785

874 021

Leverantörsskulder

662 680

34 450

Skatteskulder

9 316

6 569

Övriga skulder

27 218

2 419

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

278 071

236 615

Summa kortfristiga skulder

3 155 294

2 649 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9

5 527 704

7 455 161

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 368 229

297 891

Justering för avskrivningar

220 000

245 000

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

-2 148 229

542 891

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 831

179 829

Förändring av leverantörsskulder

628 230

-196 939

Förändring av kortfristiga skulder

-82 234

69 504

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 589 402

595 285

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-105 224

-105 224

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-105 224

-105 224

Årets kassaflöde

-1 694 626

490 061

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 922 248

3 432 187

Likvida medel vid årets slut

2 227 622

3 922 248

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för 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:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	70
Standardförbättringar	10-30
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 bostäder	2 015 244	1 913 796
Internet	220 800	220 800
Uppvärmning	219 636	203 934
	2 455 680	2 338 530

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	110 232	87 151
Värme	1 109 526	982 413
Renhållning	118 480	109 165
Försäkring	62 915	54 959
Fastighetsskötsel	18 150	0
Övriga fastighetskostnader	25 000	0
Summa driftskostnader	1 444 303	1 233 688
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	2 660 447	45 263
Reparationer och underhåll inventarier	17 203	18 246
Summa reparationer och underhåll	2 677 650	63 509
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	73 094	69 874
Summa fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	73 094	69 874
Avsättning till inre reparationsfond	100 001	100 001
Summa avsättning till inre reparationsfond	100 001	100 001
Summa fastighetskostnader	4 295 048	1 467 072

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	56 388	53 652
Revision	9 750	9 250
Övriga förvaltningskostnader	26 092	38 106
	92 230	101 008

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	39 975
Övriga arvoden ombyggnader	10 000	0
Löner fastighetsskötsel	73 800	89 440
Arbetsgivaravgifter	16 982	15 515
Övriga sociala avgifter	200	200
Övriga personalkostnader	375	560
	141 357	145 690

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	10 670 455	10 670 455
Mark	245 260	245 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 915 715	10 915 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 482 125	-7 237 125
Årets avskrivning byggnad	-220 000	-220 000
Årets avskrivningar	0	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 702 125	-7 482 125
Planenligt restvärde vid årets slut	3 213 590	3 433 590
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	38 400 000	38 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,53	2030-09-01	2 136 086	2 201 310
SBAB	5,78	90 dgr	1 390 000	1 430 000
			3 526 086	3 631 310
Kortfristig del av långfristig skuld			1 455 224	1 495 224

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Fond inre reparation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående behållning	874 021	836 907
Årets uttag	-251 237	-62 887
Årets avsättning	100 001	100 001
Utgående behållning	722 785	874 021

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 fastigheten Heden 1:283	9 200 350	9 200 350
	9 200 350	9 200 350

Underskrifter

Björn Sohlman
Ordförande

Eva Sterner

Gert Karlsson

Carl-Johan Olofsson

Jesper Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 14:46

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg • 18.04.2024 13:42

DOCUMENT ID:

SkfSBwTRgC

ENVELOPE ID:

S1ZrHwKAX0-SkfSBwTRgC

DOCUMENT NAME:

757201-0051 Bostadsrättsföreningen Heinöhem 1 för 20230101-2
0231231 240418.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Sterner Schjelderup eva.sterners@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2024 20:04 18.04.2024 19:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/14) IP: 81.226.180.3
2. DAVID CARL-JOHAN OLOFSSON cj.olofsson75@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2024 21:50 18.04.2024 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08) IP: 81.226.179.143
3. BJÖRN SOHLMAN bjornsohlman@live.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 11:10 26.04.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/17) IP: 90.225.10.56
4. GERT KARLSSON gertdcarlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2024 11:15 26.04.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/10) IP: 90.225.119.102
5. Jesper Oskar Johansson jesper.johansson.1995@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2024 12:31 26.04.2024 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/19) IP: 83.187.188.101
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 14:46 26.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.236.140

* 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