

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ängen i Bor

716403-4907

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängen i Bor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 Ängen i Bor 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1988-06-14.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Bor 1:255 i Värnamo som uppfördes 1989. Fastigheten består av 14 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Vårvivevägen 6-32, Bor.

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
2	2	63,5
8	3	77,5
4	4	99,5

Total bostadsyta är c:a 1 145 m²

Carport och lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter. Varje medlem har eget abonnemang för el- och vattenförbrukning samt renhållning. Kabel-tv ingår i årsavgiften.

Fastighetens tekniska status

Underhåll utförs löpande för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Styrelsen tillser att medel avsätts för att täcka kommande underhållsbehov.

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2025.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Överlåtelse

14 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två 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.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 17 april 2024:

Karl Palmaer	Styrelseordförande
Britt-Louise Leitis	Ledamot
Malin Malmkvist	Ledamot
Britt Carlsson	Suppleant
Ingemar Andersson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Föreningen har sitt säte i Bor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Termostater på samtliga radiatorer har bytts.

I övrigt har utförts det underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	654	654	600	600
Resultat efter finansiella poster	3	203	163	124
Soliditet (%)	39,06	38,55	32,98	30,95
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	572	572	524	524
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,26	99,83	98,91	99,53
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 083	3 162	3 677	3 755
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 083	3 162	3 677	3 755
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	2,71	2,07	1,84
Räntekänslighet (%)	5,39	5,53	7,02	7,17
Sparande per kvm (kr/kvm)	290	300	278	289
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	8	9	10	9
Driftskostnad (kr/kvm)	65	64	60	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	328 000	1 002 265	801 485	203 440	2 335 190
Disposition av föregående års resultat:		203 440		-203 440	0
Årets resultat				3 497	3 497
Belopp vid årets utgång	328 000	1 205 705	801 485	3 497	2 338 687

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst två prisbasbelopp.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	801 485
årets resultat	3 497
Totalt	804 982

Avsättning till fond för yttre underhåll	114 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
balanseras i ny räkning	890 382
Summa	804 982

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 1 205 705 kr.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror		654 456	654 456
Övriga intäkter		4 849	1 135
Summa rörelseintäkter		659 305	655 591
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-377 331	-184 911
Administrationskostnader	3	-63 540	-54 105
Löner och ersättningar	4	-23 102	-17 379
Avskrivningar av byggnader		-90 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-553 973	-346 395
Rörelseresultat		105 332	309 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter		123	412
Räntekostnader		-101 958	-106 168
Summa finansiella poster		-101 835	-105 756
Resultat efter finansiella poster		3 497	203 440
Årets resultat		3 497	203 440

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 979 397	5 069 397
Summa materiella anläggningstillgångar		4 979 397	5 069 397
Summa anläggningstillgångar		4 979 397	5 069 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 830	17 825
Summa kortfristiga fordringar		1 830	17 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 005 854	970 644
Summa kassa och bank		1 005 854	970 644
Summa omsättningstillgångar		1 007 684	988 469
SUMMA TILLGÅNGAR		5 987 081	6 057 866

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

328 000

328 000

Fond för yttre underhåll

1 205 704

1 002 265

Summa bundet eget kapital

1 533 704

1 330 265

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

801 485

801 485

Årets resultat

3 497

203 440

Summa fritt eget kapital

804 982

1 004 925

Summa eget kapital

2 338 686

2 335 190

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

2 532 000

2 592 000

Summa långfristiga skulder

2 532 000

2 592 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

998 000

1 028 000

Leverantörsskulder

30 805

11 253

Skatteskulder

2 842

16 346

Övriga skulder

9 102

6 879

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 646

68 198

Summa kortfristiga skulder

1 116 395

1 130 676

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 987 081

6 057 866

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

3 497

203 440

Justering för avskrivning

90 000

90 000

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

93 497

293 440

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

15 995

2 031

Förändring av leverantörsskulder

19 552

8 382

Förändring av kortfristiga skulder

-3 834

-27 269

Kassaflöde från den löpande verksamheten

125 210

276 584

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-90 000

-590 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-90 000

-590 000

Årets kassaflöde

35 210

-313 416

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

970 644

1 284 061

Likvida medel vid årets slut

1 005 854

970 645

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter.

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 el 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 2 Fastighetskostnader.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnad		
El	8 671	10 298
Renhållning	5 856	5 619
Försäkring	39 400	36 180
Kabel-TV	19 956	19 956
Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 474
Summa driftskostnader	73 883	73 527
Reparation och underhåll		
Löpande underhåll	238 588	49 870
Summa reparation och underhåll	238 588	49 870
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	64 860	61 514
	64 860	61 514
Summa fastighetskostnader	377 331	184 911

Not 3 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	34 008	32 820
Revision	12 125	14 125
Övriga förvaltningskostnader	17 407	7 160
Summa administrationskostnader	63 540	54 105

Not 4 Löner och ersättningar

	2024	2023
Löner och ersättningar		
Styrelsearvoden	20 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	3 102	2 379
Summa	23 102	17 379

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 828 216	9 828 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 828 216	9 828 216
Ingående avskrivningar	-4 758 819	-4 668 819
Årets avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 848 819	-4 758 819
Utgående redovisat värde	4 979 397	5 069 397
Taxeringsvärden byggnader	6 184 000	6 228 000
Taxeringsvärden mark	2 464 000	1 974 000
	8 648 000	8 202 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,341	3 mån	938 000	968 000
Swedbank	1,92	2030-05-24	1 330 000	1 330 000
Swedbank	1,81	2026-05-25	1 262 000	1 322 000
			3 530 000	3 620 000
Kortfristig del av långfristig skuld			998 000	1 028 000

Ställda säkerheter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Bor 1:255	9 625 000	9 625 000
	9 625 000	9 625 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Palmaer
Ordförande

Britt-Louise Leitis

Malin Malmkvist

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor