

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna

769637-2882

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vätterhöjden i Huskvarna 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 2019-03-06.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Spädbarnet 2 som uppfördes 2022. Fastigheten består av 39 lägenheter. Adress: Hästhagsgatan 41B, Huskvarna.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
20	2	1210
15	3	1268
4	4	405
39		

Total bostadsyta är 2883 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har ingen underhållsplan. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar.

Överlåtelser

39 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 som valdes på stämman 2024-04-18

Stéphanie Bakkenist	Ordförande
Johan Hellman	Ledamot
Filip Svensson	Ledamot
Sami Belge	Suppleant
Maria Alexandersson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas T Bernerson	ordinarie revisor
Viktor Friberg	suppleant

Valberedning

Stanislav Komarnitskij
Alil Ajrulovic

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under april hade vi 2 års garantibesiktning. Lägenhesinnehavarna fick lämna in underlag till styrelsen som var med vid kontroll av lägenheterna tillsammans med Vätterhem, Skanska, Bravida el och Radiator VVS. De flesta anmärkningar åtgärdades under sommaren. Visa anmärkningar sköts på till 5 års besiktningen då huset troligtvis har slutat att röra sig efter bygget. Sprickor i tak och väggar i många lägenheter.

En fredagseftermiddag i december ordnade styrelsen med "glögg och pepparkaka" i entrehallen som var populärt. 24 september var styrelsen inbjuden till Handelsbanken för information, bland annat visades ett dataverktyg för att ta reda på vilken energiklass fastigheten har.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 831	2 707	1 705	0
Resultat efter finansiella poster	-313	-374	-337	0
Soliditet (%)	67,41	67,32	67,25	100,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	772	515	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,05	81,52	85,33	0,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 761	11 844	11 938	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,78	1,45	0,00
Räntekänslighet (%)	14,93	15,33	23,18	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	229	197	107	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	117	110	0
Driftskostnad (kr/m2)	274	242	211	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 350 000		-451 961	-374 083	71 523 956
Disposition av föregående års resultat:		198 000	-572 083	374 083	0
Årets resultat				-312 538	-312 538
Belopp vid årets utgång	72 350 000	198 000	-1 024 044	-312 538	71 211 418

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 024 044
årets förlust	-312 538
	-1 336 582

behandlas så att

Avsättning fond för yttre underhåll	198 000
i ny räkning överföres	-1 534 582
	-1 336 582

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	2	2 831 468	2 707 077
Övriga intäkter		6 316	24 841
Summa rörelseintäkter		2 837 784	2 731 918
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-823 940	-698 905
Administrationskostnader	4	-393 446	-468 179
Löner och ersättningar	5	-56 925	-50 630
Avskrivningar av byggnader		-938 950	-941 800
Summa rörelsekostnader		-2 213 261	-2 159 514
Rörelseresultat		624 523	572 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 833	2 858
Räntekostnader		-948 894	-949 345
Summa finansiella poster		-937 061	-946 487
Resultat efter finansiella poster		-312 538	-374 083
Årets resultat		-312 538	-374 083

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	104 333 083	105 272 033
Summa materiella anläggningstillgångar		104 333 083	105 272 033
Summa anläggningstillgångar		104 333 083	105 272 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 645	18 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 111	49 903
Summa kortfristiga fordringar		94 756	68 061
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 389 835	1 071 016
Summa kassa och bank		1 389 835	1 071 016
Summa omsättningstillgångar		1 484 591	1 139 077
SUMMA TILLGÅNGAR		105 817 674	106 411 110

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 350 000	72 350 000
Fond för yttre underhåll		313 000	115 000
Summa bundet eget kapital		72 663 000	72 465 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 024 044	-451 961
Årets resultat		-312 538	-374 083
Summa fritt eget kapital		-1 336 582	-826 044
Summa eget kapital		71 326 418	71 638 956
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 674 000	34 146 000
Summa långfristiga skulder		22 674 000	34 146 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 232 000	0
Leverantörsskulder		123 210	142 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 046	483 678
Summa kortfristiga skulder		11 817 256	626 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	105 817 674	106 411 110

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-312 538	-374 083
Justeringar för avskrivningar	938 950	941 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	626 412	567 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-26 695	-28 011
Förändring av leverantörsskulder	-19 266	-19 472
Förändring av kortfristiga skulder	-21 633	-12 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 818	508 040
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-270 000
Årets kassaflöde	318 818	238 040
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 071 016	832 976
Likvida medel vid årets slut	1 389 835	1 071 017

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

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

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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 bostadsrättsföreningens 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 räntekostnad dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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 i Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-2 271 612	-2 226 984
Vattenavgifter debiterade	-68 508	-44 800
Elkostnader debiterade	-109 852	-80 844
Uppvärmningskostnader debiterade	-68 596	-54 659
Hyror garage och parkeringsplatser	-311 400	-299 150
Försäljning el	0	-640
Hyresintäkter lokaler momsfria	-1 500	0
	-2 831 468	-2 707 077

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning och internet.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, material	771	364
Fastighetsskötsel	100 320	50 000
Städning	48 250	47 450
Elkostnad	117 495	143 814
Värmekostnad fjärrvärme	164 227	141 588
Vatten och avlopp	96 481	52 177
Soptömning	80 293	96 739
Fastighetsförsäkring	46 375	32 265
Internet	134 508	123 549
Övriga fastighetskostnader	1 302	10 959
	790 022	698 905
Reparationer		
Yttre underhåll	33 917	0
	33 917	0
Summa fastighetskostnader	823 939	698 905

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Hyra för garage till Vätterhem	311 400	380 036
Revisionsarvoden externa	14 250	13 125
Förvaltningskostnad	57 180	55 188
Övriga förvaltningskostnader	3 457	12 685
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Pantsättningsavgift	2 293	3 066
Bankkostnader	2 183	1 453
Förvaltningsavtal extradeb.	1 250	0
	393 446	468 179

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Löner och ersättningar		
Styrelsearvoden	43 000	40 000
Sociala avgifter	9 802	8 219
Arvode	3 400	1 990
Milersättning	723	421
Summa löner och ersättningar	56 925	50 630

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 846 000	106 846 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 846 000	106 846 000
Ingående avskrivningar	-1 573 967	-632 167
Årets avskrivningar	-938 950	-941 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 512 917	-1 573 967
Utgående redovisat värde	104 333 083	105 272 033
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	8 000 000	8 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	3,42	2028-01-30	11 442 000	11 442 000
Handelsbanken	2,36	2025-04-30	11 232 000	11 352 000
Handelsbanken	2,58	2027-04-30	11 232 000	11 352 000
			33 906 000	34 146 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 232 000	11 472 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not 8 Ställda säkerheter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Spädbarnet 4	34 596 000	34 596 000
	34 596 000	34 596 000

Underskrifter

Huskvarna den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Stéphanie Bakkenist
Ordförande

Filip Svensson

Johan Hellman

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.02.2025 15:53

SENT BY OWNER:
Ann Lilja · 18.02.2025 10:35

DOCUMENT ID:
B1ICUERW91I

ENVELOPE ID:
SKOLECbcJe-B1ICUERW91I

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Vätterhöjden.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stéphanie Bakkenist sbakkenist@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 09:53 19.02.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/21) IP: 80.244.196.126
2. Philip Svensson psnsvensson@gmail.com	Signed Authenticated	19.02.2025 15:15 19.02.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/10/17) IP: 80.244.196.116
3. JOHAN HELLMAN johanhellman1@hotmail.com	Signed Authenticated	28.02.2025 01:24 28.02.2025 01:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/01) IP: 194.103.112.13
4. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	28.02.2025 15:53 28.02.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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