

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Blåelden i Kvarnarp
716403-4097

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåelden i Kvarnarp 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 Blåelden i Kvarnarp 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 1986-02-26. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Blåelden 1 i Eksjö som uppfördes 1986. Fastigheten består av 12 st lägenhetsvillor fördelade på 24 st lägenheter samt en gemensamhetsbyggnad. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Vitsippegatan 1-36

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>		<i>yta, m²</i>
2	2	å	65
6	3	å	83
16	4	å	87-96
24			

Total bostadsyta är ca 2 038 m².

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har på uppdrag av styrelsen ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planering av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2074. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar.

Överlåtelse

24 st 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

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2024

Christina Blad	Styrelseordförande
Joakim Nilsson	Ledamot
Linda Ax	Ledamot
Aradhana Bacher	Ledamot
Björn Johansson	Ledamot
Karin Eifel	Suppleant
Ciprian Anghelache	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Valberedning

Anders Nohlqvist
Evert Lägervik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört underhåll av lägenheterna.

Detta har inneburit fortsatt arbete med att byta luftvärmepumpar (2st), frånluftspump (1st), ytterdörrar (2st) samt en trappa.

Medlemmarna har träffats på två gemensamma städdagar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 141	1 014	1 014	1 014
Resultat efter finansiella poster	116	48	-239	306
Soliditet (%)	16,90	15,30	14,66	16,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	498	498	498
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,05	99,30	98,83	99,18
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 735	3 865	3 996	4 126
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 735	3 865	3 996	4 126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	2,22	1,33	1,50
Räntekänslighet (%)	6,67	7,77	8,03	8,29
Sparande per kvm (kr/kvm)	252	263	297	296
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	7	7	6	6
Driftskostnad (kr/m2)	49	45	42	34

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	305 000	320 426	802 709	48 448	1 476 583
Disposition av föregående års resultat:		34 000	14 448	-48 448	0
Årets resultat				115 963	115 963
Belopp vid årets utgång	305 000	354 426	817 157	115 963	1 592 546

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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	817 157
årets vinst	115 963
	933 120
disponeras så att	
avsättning fond för yttre underhåll	229 000
i ny räkning överföres	704 120
	933 120

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 141 064	1 014 264
Övriga intäkter		10 974	7 175
Summa rörelseintäkter		1 152 038	1 021 439
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-453 195	-508 812
Administrationskostnader	4	-72 392	-70 374
Löner och ersättningar	5	-57 502	-53 604
Avskrivningar av byggnader		-181 222	-181 222
Summa rörelsekostnader		-764 311	-814 012
Rörelseresultat		387 727	207 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 355	18 999
Räntekostnader		-290 119	-177 979
Summa finansiella poster		-271 764	-158 980
Årets resultat		115 963	48 448

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 692 541	8 873 763
Summa materiella anläggningstillgångar		8 692 541	8 873 763
Summa anläggningstillgångar		8 692 541	8 873 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 063	0
Övriga fordringar		15 104	137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 637	31 007
Summa kortfristiga fordringar		33 804	31 144
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		697 898	743 958
Summa kassa och bank		697 898	743 958
Summa omsättningstillgångar		731 702	775 102
SUMMA TILLGÅNGAR		9 424 243	9 648 865

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		305 000	305 000
Fond för yttre underhåll		354 426	320 426
Summa bundet eget kapital		659 426	625 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		817 157	802 709
Årets resultat		115 963	48 448
Summa fritt eget kapital		933 120	851 157
Summa eget kapital		1 592 546	1 476 583
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 644 915	3 941 431
Summa långfristiga skulder		3 644 915	3 941 431
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 966 431	3 935 915
Leverantörsskulder		47 088	112 915
Skatteskulder		25 880	31 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 383	150 534
Summa kortfristiga skulder		4 186 782	4 230 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 424 243	9 648 865

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		115 963	48 448
Justeringar för avskrivningar		181 222	181 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		297 185	229 670
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 660	-20 335
Förändring av leverantörsskulder		-65 827	111 707
Förändring av kortfristiga skulder		-8 758	12 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		219 940	333 062
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-266 000	-266 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-266 000	-266 000
Årets kassaflöde		-46 060	67 062
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		743 958	676 897
Likvida medel vid årets slut		697 898	743 959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	75

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.

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 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 141 064	1 014 264
	1 141 064	1 014 264

I föreningens årsavgifter ingår gemensamma kostnader.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
El	10 692	10 455
Vatten	3 858	3 069
Försäkring	59 057	51 290
Förbrukningsmaterial	5 884	1 686
Övriga fastighetskostnader	20 954	25 773
Summa driftkostnader	100 445	92 273
Långsiktigt underhåll	215 935	306 514
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	136 815	110 025
Summa fastighetskostnader	453 195	508 812

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	52 586	49 548
Revision	10 200	11 000
Övriga förvaltningskostnader	9 606	9 826
Summa	72 392	70 374

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Sociala kostnader	15 502	11 604
Summa	57 502	53 604

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 607 000	12 607 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 607 000	12 607 000
Ingående avskrivningar	-3 733 237	-3 552 015
Årets avskrivningar	-181 222	-181 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 914 459	-3 733 237
Utgående redovisat värde	8 692 541	8 873 763
Taxeringsvärden byggnader	13 490 000	11 166 000
Taxeringsvärden mark	4 752 000	3 504 000
	18 242 000	14 670 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 613928	5,20	2025-07-30	3 941 431	4 182 431
Swedbank 0854392693	3,23	2026-08-25	3 669 915	3 694 915
			7 611 346	7 877 346
Kortfristig del av långfristig skuld			3 966 431	3 935 915

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not Ställda säkerheter

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

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten Blåelden 1	12 537 000	12 357 000
	12 537 000	12 357 000

Underskrifter

Eksjö den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Christina Bladh
Ordförande

Aradhana Bachher

Linda Ax

Björn Johansson

Joakim Nilsson

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:42

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 14.04.2025 16:05

DOCUMENT ID:

S1g2r895RJg

ENVELOPE ID:

rJnBlqqR1g-S1g2r895RJg

DOCUMENT NAME:

048 Blåelden i Kvarnarp Årsredovisning 2024.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARADHANA KAUR BACHHER dr_aradhana@yahoo.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:44 14.04.2025 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/08) IP: 2.68.220.161
2. CHRISTINA BLAD tinabladh@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 21:43 14.04.2025 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/11) IP: 88.206.221.79
3. JOAKIM HANS ARVID NILSSON 2141nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 17:28 16.04.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/18) IP: 88.206.220.247
4. GERD LINDA VICTORIA AX t__zz@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 21:38 14.04.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/11) IP: 94.191.152.53
5. Lars Björn Johansson bjorn.johansson@lbjutv.se	Signed Authenticated	17.04.2025 20:01 17.04.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/24) IP: 188.149.37.169
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:42 22.04.2025 11:41	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