

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF OKTETTEN NR 2

726000-1875

Räkenskapsåret

2024-01-01-2024-12-31

Säte:

Jönköping

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Oktetten 2 i Jönköping, 726000-1875, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Oktetten 2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med två uppgångar med adresserna; Ängsrogatan 1 A och 1B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande;

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok
		6 st	2 rok
		6 st	3 rok

Garage	Hyresrätt	6 st
P-platser	Hyresrätt	12 st

De senaste åren har föreningen bl a gjort följande investeringar i fastigheten;

- Förbättring av balkonger
- Nya garageportar
- Installation av fiber
- Anläggning av trädgård
- Relining av avlopp
- Installation av ventiler
- Installation av laddstolpar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen bl a genomfört följande underhållsåtgärder:

- Service av tvättmaskin
- Reparation av betongskada i förråd
- Installation av fjärrvärme som ska täcka behov under vintern när bergvärmerna inte räcker till samt förse fastigheten med varmvatten

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. De har under senare år bl a bytt ut befintlig belysning mot mer energibesparande. Styrelsen bedömer fastigheten och andra tillgångar vara i gott skick.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1/1 2024 med 5%.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkring,
Fastighetsskötsel (snö m m)
El och värme
Kabel-TV
Lokalvård (trappstädning)
Ek förvaltning m m

Länsförsäkringar
HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
Jönköping Energi
Tele2
Creativ Lokalvård
Rosenlund Redovisning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024. På stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 21 och vid årets slut 23 st medlemmar, alla bostadsrättsinnehavare. Under året genomfördes två lägenhetsöverlåtelser.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lise-Lott Karlsson	ordförande
Linnéa Ammon	ledamot
Staffan Tengan	ledamot

Suppleant har varit;
Angelin Smid

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden, exkl årsmötet.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Johansson. Revisorssuppleant har varit Christer Hjort.

Valberedning

Anna Liv representerar valberedningen.

Arvoden och löner

Under räkenskapsåret har 48.440 kr i utgått i arvoden.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	828	803	716	697	671
Res efter finansiella poster, tkr	56	71	- 72	41	- 339
Soliditet, %*	54%	53%	53%	53%	53%
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	666	587			
Skuldsättning per kvm	1.922	1.934			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2.156	2.169			
Sparande per kvm	227	204			
Räntekänslighet	3,22	3,69			
Energikostnad per kvm	161	165			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,9	88,4			

Fastighet

Oktetten nr 2:s taxeringsvärde är 18.683.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 11.521.000 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivn- fond	Disp- fond	Särsk tillsk	Reserv- fond	Underh fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114.606	3.462.970	1.537	5.612	3.766	218.472	-666.757	+70.766
Res disp enl beslut -23							+ 70.766	-70.766
							-595.991	
Årets resultat								+55.967
Belopp vid årets slut	114.606	3.462.970	1.537	5.612	3.766	218.472	-595.991	+55.967

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	./.	595.991,91
årets resultat (vinst)		55.967,45
tillsammans utgörande	./.	540.024,46

vilka föreslås disponeras enligt följande:

till yttre fond		55.000,00
i ny räkning balanseras	./.	595.024,46

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
-----------------	-----	------------	------------

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	1	827.735	803.263
Summa intäkter:		827.735	803.263

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	438.765	461.219
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader och arvoden	3	62.791	44.952
Avskrivn av anläggningstillgångar	4	208.506	176.214
Summa kostnader:		710.062	682.385

Rörelseresultat	+	117.672	+ 120.878
-----------------	---	---------	-----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande poster	21.302	15.301
Räntekostnader och liknande poster	83.007	65.414
Summa finansiella poster:	61.705	50.113

Resultat efter finansiella kostnader	55.967	70.766
--------------------------------------	--------	--------

Årets skattekostnad	0	0
----------------------------	----------	----------

Årets resultat (vinst)	55.967	70.766
------------------------	--------	--------

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
-----------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	5.209.637	4.994.035
Byggnadsinventarier	6	<u>11.669</u>	<u>23.339</u>
		5.221.306	5.017.374

Summa anläggningstillgångar		5.221.306	5.017.374
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	26.964	27.833
Förutbet kostn och uppl intäkter	8	<u>13.691</u>	<u>50.524</u>
		40.655	78.357

Kassa och bank

Bankkonton	9	822.427	952.261
------------	---	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		863.082	1.030.618
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6.084.388	6.047.992
-------------------------	--	------------------	------------------

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		114.606	114.606
Dispositionsfond		1.537	1.537
Reservfond		3.766	3.766
Fond för yttre underhåll		218.472	218.472
Särskilt tillskott		5.612	5.612
Uppskrivningsfond mark		3.462.940	3.462.940
		<u>3.806.933</u>	<u>3.806.933</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		- 595.991	- 666.757
Årets resultat (vinst)		<u>55.967</u>	<u>70.766</u>
		- 540.024	- 595.991

Summa eget kapital		3.266.908	3.210.941
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>1.219.000</u>
		0	1.219.000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	2.606.096	1.403.096
Föreningens inre fond		41.900	59.160
Övriga kortfristiga skulder	11	7.167	5.646
Upplupna kostn och förutbet intäkter	12	<u>162.317</u>	<u>150.149</u>
		2.817.480	1.618.051

Summa skulder		2.817.480	2.837.051
----------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6.084.388	6.047.992
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Ställda panter, fastighetsinteckningar		2.659.000	2.659.000
---	--	-----------	-----------

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor

2024-01-01**2023-01-01****2024-12-31****2023-12-31****Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

55.967

70.766

Avskrivningar

208.506176.214Kassaflöde från löpande verksamhet
(före förändring av rörelsekapital)

+ 264.473

+ 246.980

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar + 37.702

+ 34.616

Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder + 1.199.429+ 15.915

Kassaflöde från löpande verksamhet + 1.237.131

+ 50.531

Årets kassaflöde

+ 1.237.131

+ 50.531

Likvida medel vid årets början**952.261****670.750****Likvida medel vid årets slut****822.427****952.261**

Noter

2024-12-31 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper m m

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR (2016:10) och (2023:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att Föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningspriset består av köpspriset och ev kostnader för installation etc.

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, beräknad ekonomisk livslängd samt gällande regelverk.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: (linjär)

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnaden samt förbättring av byggnader avskrivs med 2-5% per år.

Byggnadsinventarier och inventarier ” ” 5-20% per år.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning förändras väsentligt. Effekten av dessa redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reserveringar för framtida underhåll av föreningens fastighet sker när möjlighet finns.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen av flerbostadshus och 1% för lokaler. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 29.340 kr (1.630 kr/lägenhet) och 2.830 kr för lokal.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125.092 kr.

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Noter

2024-12-31 2023-12-31

Nyckeltalsdefinitioner

01. Nettoomsättning	Föreningens intäkter
02. Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
03. Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
04. Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	Intäkter från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt
05. Skuldsättning per kvm	Total låneskuld dividerad med totalyta.
06. Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Total låneskuld dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
07. Sparande per kvm	Justerat resultat dividerat med totalyta.
08. Räntekänslighet	Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.
09. Energikostnad per kvm	Energikostnad (el, värme + vatten) dividerat med totalyta.
10. Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser rävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder,	744.768	710.353
Intäkter, p-platser och garage	56.115	43.222
Intäkter laddplats	6.073	3.960
Intäkter, carport för extern hyresgäst	13.200	13.600
Statligt elstöd	0	29.888
Övriga intäkter	7.579	2.240
Bruttoomsättning	827.735	803.263

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	11.876	14.014
Lokalvård	49.092	46.848
Reparationer	36.375	69.916
Fastighetsförsäkring	35.459	27.242
Kabel-TV	12.192	13.698
Serviceavgift, fiber	7.200	5.400
Sophämtning	21.972	21.972
Vatten och avlopp	48.133	29.862
Uppvärmning inkl el	99.023	115.441
Olja (senare också fjärrvärme)	47.573	48.742
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32.170	31.432
Ek förvaltning	23.750	23.750
Övriga kostnader	13.950	14.702
	438.765	461.219

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Löner, andra ersättningar och soc kostnader

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode		47.340	33.400
Revisorsarvode		550	550
Valberedning		550	
Skattefri bilersättning			65
Sociala kostnader		14.351	10.452
Summa:		62.791	44.952

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förbättringar	196.836	176.214
Inventarier	11.670	0
	208.506	176.214

Not 5 Föreningens fastighet;

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	856.658	856.658
Förbättring byggnader	1.344.713	1.344.713
Carport	744.103	744.103
Balkongrenovering	692.385	692.385
Garageportar	97.500	97.500
Installation av fiber	107.375	107.375
Anläggning av trädgård	60.884	60.884
Installation av ventiler	108.750	108.750
Installation av laddstolpar	76.858	76.858
Mark	3.499.000	3.499.000
Värmepump	470.883	470.883
	8.059.109	8.059.109

Årets nyanskaffning:

Fjärrvärmeanläggning	412.438
----------------------	---------

Ackumulerade avskrivningar enl plan

Vid årets början

Byggnader o förbättring	3.065.074	2.888.860
	3.065.074	2.888.860

Årets avskrivning enligt plan	196.836	176.214
Summa ack avskrivn enligt plan	3.261.910	3.065.074

Planenligt restvärde vid årets slut	5.209.637	4.994.035
-------------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde för Brf Oktetten nr 2

Byggnad – bostäder	11.683.000
Mark – bostäder	7.162.000

Not 6 Byggnadsinventarier och maskiner

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnadsinventarier och maskiner	398.906	398.906
	398.906	398.906

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2024-12-31	2023-12-31
-----------------	-----	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	375.567	375.567
Årets avskrivningar	11.670	0
	387.237	375.567

Planenligt restvärde vid årets slut	11.669	23.339
--	---------------	---------------

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	10.712	10.843
Skattefordringar	16.252	16.990
	26.954	27.833

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	0	4.707
Upplupna intäkter	13.694	45.817
	13.694	50.524

Not 9 Kassa och bankkonton

Företagskonto	165.649	295.015
Övriga bankkonton	656.778	657.245
	822.427	952.261

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del;	0	kr
Kortfristig del av långfristig skuld;	2.606.096	kr
Swedbank;		
687.096 463-8 3,569%	(förfaller 20250328)	
509.000 813-5 1,300%	(" 20250925)	
700.000 350-4 3,853%	(" 20250128)	
710.000 478-3 1,300%	(" 20250925)	

Amorteringar: 16.000 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut;

Uttagna pantbrev i fastighet; 2.659.000 kr

Nya direktiv gör att föreningen måste visa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Utgående moms	4.818	4.390
Ingående moms	+ 444	+ 446
Personalskatt	1.365	831
Arbetsgivaravgift	1.428	871
	7.167	5.646

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8.107	11.685
Övriga upplupna kostnader	79.251	63.041
Förutbetalda avgifter	74.959	75.423
	162.317	150.149

Jönköping den 22/4 2025



Lise-Lott Karlsson



Linnéa Ammon



Staffan Tenghamn

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2025



Lars Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

angående Brf Oktetten nr 2 i Jönköping
organisationsnummer:
726000-1875

verksamhetsåret
2024-01-01-2024-12-31

Jag/vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för ovan angivet räkenskapsår.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag/vi tillstyrker:

- att resultat- och balansräkningarna fastställs.
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Jönköping 25/4 2025



Lars Johansson