

Årsredovisning

BRF Vombaten

769632-6318

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i BRF Vombaten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma ~~2025/11~~ 2025/11. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2025-05-11


Nicodemus Stiller

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BRF Vombaten får härmed avge årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 240101 - 241231.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vombaten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades 20160706. Under 2017 förvärvade föreningen bolaget Jönköping Vombaten 1. Nuvarande stadgar registrerades 20161221.

Genom förvärvet erhöil också föreningen en entreprenad för uppförandet av 3 st radhuslängor som innehöll 17 st bostadsrättslägenheter.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 59,1 mkr.

Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen.

För 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

STYRELSEN:

Nicodemus Stiller, ordförande

Azra Ceric, kassör

Björn Lundell, sekreterare

Sara Isaksson, ledamot

Jesper Ankarberg, ledamot

Nicklas Svahn, suppleant

Henrik Fritzon, suppleant

Viktor Rapakko, suppleant

Revisor:

Marita Rydberg

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240421

FÖRÄNDRINGAR AV MEDLEMMAR:

Medlemmar vid årets början 33 st

Avflyttade 2 st, inflyttade 2 st

Medlemmar vid årets slut 33 st

FASTIGHETEN:

Föreningen äger fastigheten Vombaten 1 belägen i Jönköpings kommun.

Fastighetens boarea är 1.999 kvm fördelad på 17 bostadsrättslägenheter och samtliga är uthyrda. Fastighetens totala areal är 4.784 kvm.

Varje bostad har egen anslutning till fjärrvärme, eget elabonnemang och mätare. Vatten ingår i hyran.

Grundutbud för bredband, telefoni och TV finns men vill man ha utökade tjänster inom det så får man teckna egna avtal. Under året har föreningen bytt leverantör av internet och i samband med det så uppgraderades hastigheten.

Tax.värdet för fastigheten Jönköping Vombaten 1 för år 2024 är 41.554 tkr, varav byggnadsvärde 27.903 tkr och markvärde 13.651 tkr. Byggår 2018

Fastigheten kommer OVK-besiktigas i januari 2025.
Energideklaration är utförd 220522 och giltig tom 320522
Fastigheten är energideklarerad med resultat B. Resultatet av energideklarationen innebär att medlemmar och föreningen uppfyller kraven för att söka grönt bolån.

Föreningen har under året ingått avtal med en entreprenör som sköter yttre miljön.

FASTIGHETENS UNDERHÅLL

Föreningen har 2023 tagit fram en underhållsplan.
Årlig avsättning till underhållsfonden görs med 124 tkr. Avsättningen till underhållsfonden placeras på separat konto.

GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL FASTIGHETEN

Brandskyddet på vinden är under året åtgärdade då de varit bristfälliga. Samtliga hängrännor är rensade.
Vindskyddet samt gnagar/muskyddet till samtliga radhus kommer åtgärdas under 2025

GENOMFÖRDA OCH KOMMANDE UNDERHÅLL GÅRDEN

Lekplatsen är besiktigad. Några anmärkningar fanns i den som kommer att åtgärdas under 2025.

EKONOMI:

Föreningen budgeterar inför varje år och utifrån det bestäms kommande års månadsavgifter.
Inför 2024 så ökades avgifterna med 10 %. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 15%.

Årets resultat visar -620 tkr (-627 tkr föreg år). I resultatet ingår avskrivningar med 959 tkr.
Exkluderat avskrivningar som inte påverkar kassaflödet men inkluderat amorteringen på 127 tkr och avsättning till underhållsfond 124 tkr är resultatet 88 tkr. Det visar att föreningen kan sätta undan pengar som motsvarar årets avsättning till underhåll.

Kostnaderna kopplade till fastighetens drift har ökat från föregående år. Ingånget avtal om fastighetsförvaltning, ökad kostnad för VA och Kabel TV bidrar till ökningen. Övriga kostnader kopplade till fastigheten har minskat och det beror på engångskostnader som belastade 2023.

Räntekostnaden för året har ökat något då två av föreningens lån gick ut i slutet av 2024 och fick en högre ränta.

Föreningen flyttade i slutet av året två av sina lån till Handelsbanken hypotek. Övriga lån är bundna och kvar på Nordea Hypotek. Översikt över lån och bindningstid visas under not 4.

Föreningens ekonomi förvaltning sköts av DFEF AB.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens försäkring ersätter inte hemförsäkring för respektive lägenhet och gäller inte för den underhållsskyldighet som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Försäkringen gäller inte heller för utökad fast inredning och standard som bekostas av medlem.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 065	973	967	968
Resultat efter finansiella poster	-621	-628	-636	-545
Soliditet %	62	62	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	531	483	483	483
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99,8	99	99,9	99,8
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 626	12 691	12 755	12 820
Sparande (kr) per kvadratmeter	742	674	577	488
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	57	46	73	34
Räntekänslighet %	24	26	26	27

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 500 000	490 073	-2 853 077	-627 630
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Omförning föregående års resultat			-627 630	627 630
Avsättning yttre underhållsfond		124 065	-124 065	
Årets resultat				-620 912
Belopp vid årets utgång	45 500 000	614 138	-3 604 772	-620 912

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 604 772
Årets resultat	-620 912
<i>Summa</i>	<i>-4 225 684</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	124 065
Balanseras i ny räkning	-4 349 749
<i>Summa</i>	<i>-4 225 684</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter		
Medlemsavgifter m.m	1 064 907	973 327
Övriga rörelseintäkter	–	2 312
Summa rörelseintäkter	1 064 907	975 639
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2 -376 273	-294 283
Övriga externa kostnader	-62 256	-56 632
Styrelsearvoden	-68 993	-63 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-959 042	-954 889
Summa rörelsekostnader	-1 466 564	-1 369 277
Rörelseresultat	-401 657	-393 638
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	42 439	10 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	-261 694	-244 066
Summa finansiella poster	-219 255	-233 992
Resultat efter finansiella poster	-620 912	-627 630
Resultat före skatt	-620 912	-627 630
Årets resultat	-620 912	-627 630

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	65 839 191	66 715 153
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>65 839 191</i>	<i>66 715 153</i>
Summa anläggningstillgångar		65 839 191	66 715 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	2 375	2 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 963	24 148
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>56 338</i>	<i>26 477</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 485 544	1 350 027
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 485 544</i>	<i>1 350 027</i>
Summa omsättningstillgångar		1 541 882	1 376 504
SUMMA TILLGÅNGAR		67 381 073	68 091 657

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	45 500 000	45 500 000
Fond för yttre underhåll	614 138	490 073
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 114 138</i>	<i>45 990 073</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 604 772	-2 853 077
Årets resultat	-620 912	-627 630
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 225 684</i>	<i>-3 480 707</i>
Summa eget kapital	41 888 454	42 509 366
Långfristiga skulder		
Hypotekslån bundna	18 718 350	12 672 852
Summa långfristiga skulder	18 718 350	12 672 852
Kortfristiga skulder		
Kommande års amortering	127 024	128 976
Hypotekslån rörliga	6 432 426	12 604 948
Leverantörsskulder	21 672	5 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 147	170 276
Summa kortfristiga skulder	6 774 269	12 909 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 381 073	68 091 657

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-401 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	959 042
Erhållen ränta	42 439
Erlagd ränta	-261 694
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>338 130</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-29 862
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	39 304

Kassaflöde från den löpande verksamheten **347 572**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 080
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-83 080**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-128 976
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-128 976**

Årets kassaflöde **135 516**

Likvida medel vid årets början **1 350 027**

Likvida medel vid årets slut **1 485 543**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden är komponentindelad enligt en schablon på de olika komponenternas bedömda livslängd.

Mark Ingen avskrivning

-Stomme och grund 100 år

-Värme och sanitet 50 år

-El 40 år

-Fasad 50 år

-Fönster 50 år

-Yttertak 40 år

Ventilation 25 år

Styr och regler 15 år

Övrigt 10-50 år

Not 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel avtal	40 756	–
Trädgårdsskötsel	21 460	20 593
Reparation och underhåll fastighet	33 790	–
Förbrukningsinventarier	10 785	7 155
El	9 879	9 180
Vatten och avlopp	104 972	81 971
Renhållning och sophämtning	53 332	49 884
Försäkringspremier	25 590	22 982
Kabel TV	42 184	31 705
Övriga kostnader fastighet o gård	33 525	70 813
	376 273	294 283

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 489 600	71 489 600
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	83 080	-
	Utgående anskaffningsvärden	71 572 680	71 489 600
	Ingående avskrivningar	-4 774 447	-3 819 558
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-959 042	-954 889
	Utgående avskrivningar	-5 733 489	-4 774 447
	Redovisat värde	65 839 191	66 715 153
	BOKFÖRT VÄRDE		
	Byggnad 52.073.403		
	Mark 19.499.277		
	Totalt 65.839.191		

Not 4 Övriga fordringar

Av totala omsättningstillgångar ingår behållning på skattekonto per 241231 med 2.375 kr

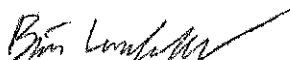
UNDERSKRIFTER

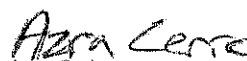
Jönköping

21/3-2025


Nicodemus Stiller


Sara Isaksson

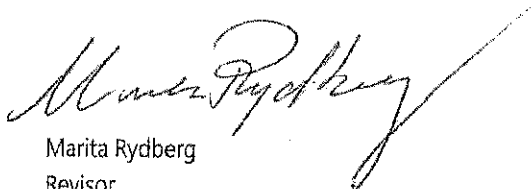

Björn Lundell


Azra Cerić


Jesper Ankarberg

Min revisionsberättelse har lämnats

21/3-2025


Marita Rydberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.
Organisationsnummer.769632-6318

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vombaten i Jönköping för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

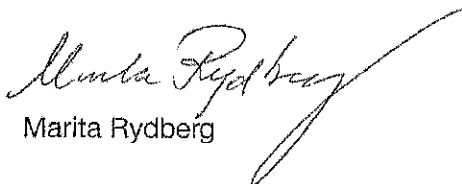
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping 2025-03-21


Marita Rydberg