

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF ORMBUNKEN 7

726000-1552

Räkenskapsåret

2023-01-01-2023-12-31

Säte:

Jönköping

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 7 i Jönköping, 726000-1552, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 1962 på fastigheten Ormbunken 7 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med två uppgångar med adresserna; Ängsrogatan 8A och 8B.

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

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande;

Bostäder	Bostadsrätt	10 st	2 rok
		4 st	4 rok
		1 st	5 rok
Garage	Hyresrätt	4 st	
P-platser	Hyresrätt	8 st	

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

- Installation av bergvärme och värmepump
- Installation ny elanläggning
- Ny dränering
- Fiberinstallation
- Inköp av ny tvättmaskin
- Installation av friskluftsventiler

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen bl a genomfört följande underhållsåtgärder;

- Radonmätning.
- Byte trapphusbelysning.
- Omkoppling av borrhålsrör (värmepump)

Föreningen har en underhållsplan för fastigheten.

Under 2024 kommer man troligen att renovera del av avlopp med s k "relining".

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen bedömer fastigheten och andra tillgångar vara i gott skick.

Ekonomi

Årsavgifterna har från 2023-01-01 höjts med 5%.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Kabel-TV, Tele2

El och värme, Jönköping Energi

Redovisning m m, Rosenlund Redovisning

Fastighetsskötsel (snöröjning), HSB Göta

Under året har bostadsrättsföreningen erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023. På stämman deltog 13 medlemmar.

Extra föreningsstämman hölls den 17 oktober 2023 med anledning av antagande av nya stadgar. Stadgarna kommer att registreras på Bolagsverket.

Föreningen hade vid årets början och årets slut 15 st medlemmar, alla bostadsrättsinnehavare. Under året genomfördes en lägenhetsöverlåtelse genom gåva (del av).

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åke Hållander/Britt-Louise Nord Karlsson	ordförande
Susanna Reinhard	sekreterare
Mona Dadmehr	kassör

Suppleanter har varit;

Caroline Svensson

Frida Hesselberg

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden, exkl årsmötet.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit Magnus Nilsson. Revisorssuppleant har varit Niklas Haldemark.

Arvoden och löner

Under räkenskapsåret har 35.500 kr i utgått i arvoden.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	654	579	568	558	541
Res efter finansiella poster, tkr	- 114	+ 46	+ 89	- 11	- 1.006
Soliditet, %*	71%	52%	50%	49%	48%
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	546				
Skuldsättning per kvm	2.068				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2.210				
Sparande per kvm	- 14,8				
Räntekänslighet	4,0				
Energikostnad per kvm	269,0				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0				

* Soliditeten ökade p g a att markvärdet skrevs upp till taxeringsvärdet 2022.

Under 2023 gjorde föreningen en förlust på ca 114.000 kr. Till stor del berodde detta på de höga ränte- och energikostnaderna. Styrelsen avser att höja avgifterna (vilket man alltid gör men med en högre %-sats de senaste åren), förhandla med banken om fördelaktigare ränta (räntan går förhoppningsvis ner under 2024). När det gäller energikostnaden så var 2023 ett exceptionellt år och styrelsen är förberedd om detta kommer att hända igen och kan då se om man kan spara energi på olika sätt.

Fastighet

Ormbunken 7:s taxeringsvärde är 17.619.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 10.693.000 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130.580	3.388.000	0	796.899	45.801
				- 45.801	- 45.801
Uppskrivning, mark		3.538.000		751.098	751.098
Årets resultat					- 113.615
Belopp vid årets slut	130.580	6.926.000		- 751.098	- 113.615

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	./.	751.098,19
årets resultat (förlust)		113.615,60
tillsammans utgörande	./.	864.713,79

vilka föreslås disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	./.	864.713,79
-------------------------	-----	------------

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

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
-----------------	-----	------------	------------

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	1	654.360	579.246
Summa intäkter:		654.360	579.246

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	523.560	350.670
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader och arvoden	3	47.432	27.594
Avskrivn av anläggningstillgångar	4	79.563	99.874
Summa kostnader:		650.555	478.138
Rörelseresultat	+	3.805	101.108

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande poster		12.269	602
Räntekostnader och liknande poster		129.689	55.909
Summa finansiella poster:		117.420	55.307

Resultat efter finansiella kostnader	-	113.615	45.801
--------------------------------------	---	---------	--------

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

Årets resultat (förlust)	-	113.615	+ 45.801
--------------------------	---	---------	----------

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
-----------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGARAnläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	7.792.065	4.233.628
Byggnadsinventarier	6	0	0
		7.792.065	4.233.628

Summa anläggningstillgångar		7.792.065	4.233.628
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	7	28.271	30.250
Förutbet kostn och uppl intäkter	8	28.841	13.732
		57.112	43.982

Kassa och bank

Bankkonton	9	911.249	1.095.423
------------	---	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		968.361	1.139.405
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		8.760.427	5.373.033
-------------------------	--	------------------	------------------

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

Uppskrivningsfond mark

130.580	130.580
6.926.000	3.388.000
7.056.580	3.518.580

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Fond yttre underhåll

Årets resultat (förlust)

- 751.099	796.900
113.615	45.801
864.714	751.099

Summa eget kapital**6.191.866 2.767.481****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10

0

0

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

2.457.095

2.541.667

Övriga kortfristiga skulder

11

2.170

1.842

Upplupna kostn och förutbet intäkter

12

109.296

62.043

2.568.561

2.605.552

Summa skulder**2.568.561****2.605.552****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8.760.427****5.373.033****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Ställda panter, fastighetsinteckningar

2.838.000

2.838.000

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor

2023-01-01**2022-01-01****2023-12-31****2022-12-31****Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

- 113.615

Avskrivningar

79.563

Kassaflöde från löpande verksamhet

- 34.052

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar

- 13.130

Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder

- 36.991

Kassaflöde från löpande verksamhet

- 84.173

Årets kassaflöde

- 84.173

Likvida medel vid årets början**1.095.423****Likvida medel vid årets slut****911.250**

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Noter

2023-12-31

2022-12-31

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 inköpspriset 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	1,75% per år.
Fiberinst, elanläggning, värmepump	” ”	10,00% per år.
Byggnadsinventarier	” ”	5,00% per år.
Bergvärmeinstallation	” ”	5,00% per år.
Markanläggning (dränering)	” ”	5,00% per år.
Inventarier	” ”	20,00% 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 var 23.835 kr (1.589 kr/lägenhet) och 2.190 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 0 kr.

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Noter

2023-12-31 2022-12-31

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	Intäkter från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt
Skuldsättning per kvm	Total låneskuld dividerad med totalyta.
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Total låneskuld dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Sparande per kvm	Justerat resultat dividerat med totalyta.
Räntekänslighet	Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.
Energikostnad per kvm	Energikostnad (el, värme + vatten) dividerat med totalyta.
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, garage och p-plats	606.751	578.746
Övriga intäkter (bl a uthyrning av gästrum)	1.000	500
Elstöd	46.609	0
Bruttoomsättning	654.360	579.246

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalsvård	4.025	0
Reparationer	77.825	32.409
Fastighetsförsäkring	27.326	29.915
Kabel-TV	28.706	26.042
Renhållning och städning	17.952	22.164
Vatten	32.279	30.417
Uppvärmning (inkl elström 2023)	266.607	149.581
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26.025	24.975
Ek förvaltning	20.000	19.125
Övriga kostnader	22.815	16.042
	523.560	350.670

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Löner, andra ersättningar och soc kostnader		
Styrelsearvode	35.000	21.000
Revisorsarvode (2022)	500	
Sociala kostnader	11.932	6.594
Summa:	47.432	27.594

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
-----------------	-----	------------	------------

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	79.563	92.987
Inventarier	0	6.887
	79.563	99.974

Not 5 Föreningens fastighet; Ormbunken 7**Byggnader och mark****Akkumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början

Byggnader	797.611	797.611
Soptunnehus	38.793	38.793
Bergvärme- + fiberinstallation	411.200	411.200
Inneklimat, ventiler	30.000	
Elanläggning	105.000	105.000
VVC-ledning	107.166	107.166
Markanläggning	192.731	192.731
Mark	3.388.000	3.388.000
Installation värmepump	264.253	264.253
Förbättring, byggnader	1.109.001	1.109.001
	6.443.755	6.413.755

Årets nyanskaffning:

Installation av friskluftsventiler (del av). Avslutas 2023	100.000	30.000
---	---------	--------

Uppskrivningsfond, mark taxvärde 2022	3.538.000	
---------------------------------------	-----------	--

Akkumulerade avskrivningar enl planVid årets början

Byggnader o förbättring	2.210.130	2.117.139
	2.210.230	2.117.139
Årets avskrivning enligt plan inkl markanläggning	79.563	92.991
Summa ack avskrivn enligt plan	2.289.693	2.210.130

Planenligt restvärde vid årets slut	7.792.065	4.233.625
-------------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde för Brf Ormbunken nr 7 i Jönköping

Byggnad – bostäder	10.600.000
Byggnad – lokaler	93.000
Mark – bostäder	6.926.000

Not 6 Byggnadsinventarier och maskiner**Akkumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början

Byggnadsinventarier och maskiner	570.084	570.084
	570.084	570.084

Brf Ormbunken nr 7

Org nr: 726000-1552

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
-----------------	-----	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	563.197	563.197
Årets avskrivningar	6.887	6.887
	<u>570.084</u>	<u>570.084</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
-------------------------------------	---	---

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	6.798	7.727
Skattefordringar	<u>21.473</u>	<u>22.523</u>
	28.271	30.250

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	28.841	13.732
Upplupna intäkter		

Not 9 Kassa och bankkonton

Kassa + Företagskonto	118.747	287.727
Bankkonto	<u>792.502</u>	<u>807.696</u>
	911.249	1.095.423

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del;	0 kr
---	------

Kortfristig del av långfristig skuld;	2.457.095 kr
---------------------------------------	--------------

Swedbank;

900.000	2754866750	5,730%	(förfaller 20240328) (lånet bundet per 3 mån)
---------	------------	--------	---

205.745	2852679295	5,699%	(” 20240128)
---------	------------	--------	--------------

1.351.350	2951703301	5,483%	(” 20240328)
-----------	------------	--------	--------------

Amorteringar: 84.572 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut;

Uttagna pantbrev i fastighet;	2.838.000 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

Källskatt	600	900
Arbetsgivaravgifter	<u>1.570</u>	<u>942</u>
	2.170	1.842

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5.128	2.388
Övriga upplupna kostnader	101.137	59.655
Förutbetalda avgifter	<u>3.031</u>	<u>0</u>
	109.296	62.043

Jönköping den 22 / 4 2024



Britt-Louise Nord Karlsson

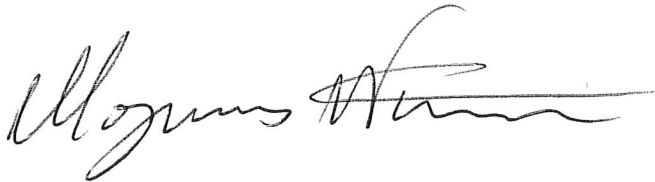


Susanna Reinhard



Mona Dadmehr

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 / 4 2024



Magnus Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

angående Brf Ormbunken 7 i Jönköping
organisationsnummer:
726000-1552

verksamhetsåret
2023-01-01-2023-12-31

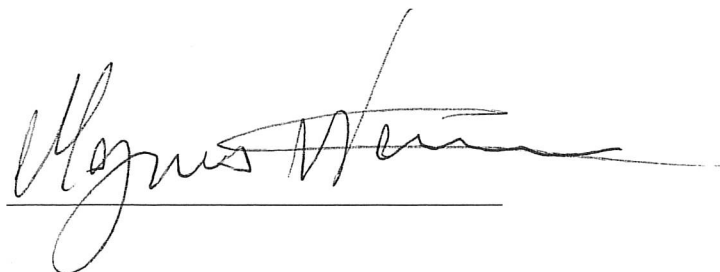
Jag/vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för ovan angivet räkenskapsår.

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 den 10/ 5 2024



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Magnus Wenner', is written over a horizontal line.