

# Årsredovisning

---

## *Bankeryds Bostadsrättsförening*

726000-0042

Styrelsen för Bankeryds Bostadsrättsförening 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 - 3  |
| - Resultaträkning        | 4      |
| - Balansräkning          | 5 - 6  |
| - Kassaflödesanalys      | 7      |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 11     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Jönköping Attarp 2:225 på Ekeforsvägen 2 i Bankeryd.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar med bostadsrätt.

Fastigheten eller marken är inte del i någon samfällighet.

Föreningen består av åtta stycken lägenheter vilka alla är bostadsrätter. Föreningen har också en lokal som hyrs ut. Dessutom finns två garage.

Föreningen är en privatbostadsförening, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings län, Jönköpings kommun.

Fastighets taxeringsvärde är 4 442 000 kr varav 1 120 000 kr avser mark och 3 322 000 kr avser byggnad. Den totala bostadsytan uppgår till 448 m<sup>2</sup>.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser

Under året har föreningen bytt avloppsstammarna. På grund av detta har man varit tvungen att öka lånen. För att få bättre villkor har föreningen bytt bank till Länsförsäkringar bank och alla engagemang i SEB är avslutade.

Föreningens skulder för fastighetslån uppgår till 3 514 180 kr och lånebelastningen per m<sup>2</sup> bostadsyta är 7844 kr vilket är 6 210 kr högre per m<sup>2</sup> jämfört med föregående år.

För att möta den högre kostnaden för amortering och ränta har föreningen höjt avgifterna från och med maj månad 2024.

### Övrig information

Alla medlemmar innehar bostadsrättslägenhet i föreningen.  
Inga överlåtelser har skett under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

|                                                          | 2401-2412 | 2301-2312 | 2201-2212 | 2101-2112 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                          | 472       | 339       | 323       |           |
| Resultat efter finansiella poster                        | -14       | 6         | 66        | -5        |
| Soliditet %                                              | 13        | 45        | 46        | 42        |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 950       | 620       |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter                      | 6 758     | 1 408     |           |           |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt      | 7 844     | 1 634     |           |           |
| Sparande (kr) per kvadratmeter                           | 255       | 155       |           |           |
| Räntekänslighet %                                        | 8,25      | 2,64      |           |           |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter                      | 253       | 238       |           |           |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 90        | 82        |           |           |

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% eftersom man höjt avgifterna under året för att möta ökade kostnader för räntor.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets resultat är en förlust. Den har uppkommit på grund av att föreningen inte kunnat hyra ut lokalen i huset under hela året då stambyte genomförts. Föreningen har också betalt en självrisk på uppkommen skada i fastigheten.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Reservfond   | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 10 500               | 5 050        | 115 004                        | 546 250                | 5 848             |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |              |                                | 5 848                  | -5 848            |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |              |                                |                        |                   |
| Avsättning till yttre<br>reparationsf               |                      |              | 11 111                         | -11 111                |                   |
| Årets resultat                                      |                      |              |                                |                        | -14 210           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>10 500</b>        | <b>5 050</b> | <b>126 115</b>                 | <b>540 987</b>         | <b>-14 210</b>    |

### RESULTATDISPOSITION

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <i>Medel att disponera:</i> |                |
| Balanserat resultat         | 540 987        |
| Årets resultat              | -14 210        |
| <b>Summa</b>                | <b>526 777</b> |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <i>Förslag till disposition:</i> |                |
| Avsättning till yttre fond       | 17 025         |
| Balanseras i ny räkning          | 509 752        |
| <b>Summa</b>                     | <b>526 777</b> |

Till yttre fond avsätts 4% av årsavgifterna enligt stadgarna.

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

## RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01      2023-01-01  
2024-12-31      2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

|                                                      |   |                |                |
|------------------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                      | 2 | 472 024        | 339 226        |
| Övriga rörelseintäkter                               |   | 1 229          | 0              |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>473 253</b> | <b>339 226</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                                             |  |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga externa kostnader                                                    |  | -309 968        | -247 047        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |  | -52 579         | -53 506         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |  | <b>-362 547</b> | <b>-300 553</b> |

|                        |  |                |               |
|------------------------|--|----------------|---------------|
| <b>Rörelseresultat</b> |  | <b>110 706</b> | <b>38 673</b> |
|------------------------|--|----------------|---------------|

### Finansiella poster

|                                                  |   |                 |                |
|--------------------------------------------------|---|-----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 |                 | 3              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |   | -124 920        | -32 828        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |   | <b>-124 916</b> | <b>-32 825</b> |

|                                          |  |                |              |
|------------------------------------------|--|----------------|--------------|
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |  | <b>-14 210</b> | <b>5 848</b> |
|------------------------------------------|--|----------------|--------------|

|                            |  |                |              |
|----------------------------|--|----------------|--------------|
| <b>Resultat före skatt</b> |  | <b>-14 210</b> | <b>5 848</b> |
|----------------------------|--|----------------|--------------|

|                       |  |                |              |
|-----------------------|--|----------------|--------------|
| <b>Årets resultat</b> |  | <b>-14 210</b> | <b>5 848</b> |
|-----------------------|--|----------------|--------------|

## BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

|                                          |   |        |        |
|------------------------------------------|---|--------|--------|
| Bredbandsanslutning                      | 3 | 52 062 | 58 570 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar |   | 52 062 | 58 570 |

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                         |   |           |         |
|-----------------------------------------|---|-----------|---------|
| Byggnader och mark                      | 4 | 3 550 065 | 966 138 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 1 297     | 6 295   |
| Summa materiella anläggningstillgångar  |   | 3 551 362 | 972 433 |

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>3 603 424</b> | <b>1 031 003</b> |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |     |
|----------------------------------------------|--------|-----|
| Övriga fordringar                            | 2      | 672 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 765 | 0   |
| Summa kortfristiga fordringar                | 15 767 | 672 |

##### Kassa och bank

|                      |           |         |
|----------------------|-----------|---------|
| Kassa och bank       | 1 509 926 | 486 754 |
| Summa kassa och bank | 1 509 926 | 486 754 |

|                                    |                  |                |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>1 525 693</b> | <b>487 426</b> |
|------------------------------------|------------------|----------------|

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> | <b>5 129 117</b> | <b>1 518 429</b> |
|-------------------------|------------------|------------------|

2024-12-31

2023-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                         |         |         |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| Inbetalda insatser och insatsemissioner | 10 500  | 10 500  |
| Reservfond                              | 5 050   | 5 050   |
| Fond för yttre underhåll                | 126 115 | 115 004 |
| Summa bundet eget kapital               | 141 665 | 130 554 |

#### Fritt eget kapital

|                          |         |         |
|--------------------------|---------|---------|
| Balanserat resultat      | 540 986 | 546 250 |
| Årets resultat           | -14 210 | 5 848   |
| Summa fritt eget kapital | 526 776 | 552 098 |

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>668 441</b> | <b>682 652</b> |
|---------------------------|----------------|----------------|

### Långfristiga skulder

6, 7

|                                    |   |           |         |
|------------------------------------|---|-----------|---------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 3 443 548 | 715 999 |
|------------------------------------|---|-----------|---------|

|                                   |  |                  |                |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |  | <b>3 443 548</b> | <b>715 999</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|

### Kortfristiga skulder

|                                              |   |         |        |
|----------------------------------------------|---|---------|--------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8 | 70 632  | 16 000 |
| Leverantörsskulder                           |   | 750 000 | 19 925 |
| Aktuella skatteskulder                       |   | 237     | 1 766  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 196 259 | 82 087 |

|                                   |  |                  |                |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>1 017 128</b> | <b>119 778</b> |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------|

|                                       |  |                  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>5 129 117</b> | <b>1 518 429</b> |
|---------------------------------------|--|------------------|------------------|

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01  
2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                              |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Rörelseresultat                                                              | 110 706  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                    |          |
| - Avskrivningar                                                              | 52 579   |
| Erhållen ränta                                                               | 4        |
| Erlagd ränta                                                                 | -124 920 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 38 369   |
| Förändringar i rörelsekapital                                                |          |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                | -15 095  |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                   | 842 718  |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 865 992**

### Investeringsverksamheten

|                                             |            |
|---------------------------------------------|------------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -2 625 000 |
|---------------------------------------------|------------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 625 000**

### Finansieringsverksamheten

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Upptagna lån      | 3 532 000 |
| Amortering av lån | -749 820  |

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 782 180**

**Årets kassaflöde 1 023 172**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 486 753   |
| Likvida medel vid årets slut   | 1 509 925 |

## 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. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

##### **Byte av redovisningsprincip**

Då det är första gången som Bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligen påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

##### **Immateriella anläggningstillgångar**

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiod används.

| Typ                 | Nyttjandeperiod | Procent |
|---------------------|-----------------|---------|
| Bredbandsanslutning | 10              | 10      |

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

| Typ                 | Nyttjandeperiod | Procent |
|---------------------|-----------------|---------|
| Byggnadskomponenter | 25-100          | 1-4     |
| Inventarier         | 5               | 20      |

##### **Intäktsredovisning**

Årsavgifter och hyresavgifter inbetalas månadsvis och redovisas löpande den månad inbetalning sker. Vid bokslut periodiseras förinbetalda avgifter och hyra till kommande år.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

| Not 2 | Nettoomsättningens innehåll | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------|-----------------------------|----------------|----------------|
|       | Årsavgifter bostadsrätter   | 425 624        | 277 782        |
|       | Hyror garage                | 6 800          | 5 904          |
|       | Hyror lokal                 | 39 600         | 55 540         |
|       | <b>Summa</b>                | <b>472 024</b> | <b>339 226</b> |

  

| Not 3 | Bredbandsanslutning           | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------|-------------------------------|---------------|---------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden   | 65 078        | 65 078        |
|       | Utgående anskaffningsvärden   | 65 078        | 65 078        |
|       | Ingående avskrivningar        | -6 508        | 0             |
|       | Förändringar av avskrivningar |               |               |
|       | Årets avskrivningar           | -6 508        | -6 508        |
|       | Utgående avskrivningar        | -13 016       | -6 508        |
|       | <b>Redovisat värde</b>        | <b>52 062</b> | <b>58 570</b> |

| Not 4 | Byggnader och mark                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|-------|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                                  | 1 477 545        | 1 477 545      |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>                    |                  |                |
|       | Inköp                                                        | 2 625 000        | 0              |
|       | Försäljningar/utrangeringar                                  | -13 930          | 0              |
|       | Utgående anskaffningsvärden                                  | 4 088 615        | 1 477 545      |
|       | Ingående avskrivningar                                       | -511 407         | -469 407       |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                         |                  |                |
|       | Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 13 930           | 0              |
|       | Årets avskrivningar                                          | -41 073          | -42 000        |
|       | Utgående avskrivningar                                       | -538 550         | -511 407       |
|       | <b>Redovisat värde</b>                                       | <b>3 550 065</b> | <b>966 138</b> |

Årets anskaffning avser stambyte som inte slutbesiktigats vid årsskiftet. Avskrivning görs första gången nästa år. De gamla stammarna har skrivits av för sista gången i år och även utrangerats.

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer                      | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                                  | 71 478       | 71 478       |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>                    |              |              |
|       | Försäljningar/utrangeringar                                  | -6 490       | 0            |
|       | Utgående anskaffningsvärden                                  | 64 988       | 71 478       |
|       | Ingående avskrivningar                                       | -65 183      | -60 185      |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                         |              |              |
|       | Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 6 490        | 0            |
|       | Årets avskrivningar                                          | -4 998       | -4 998       |
|       | Utgående avskrivningar                                       | -63 691      | -65 183      |
|       | <b>Redovisat värde</b>                                       | <b>1 297</b> | <b>6 295</b> |

| Not 6 | Förfallotid skulder                | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------------------|------------|------------|
|       | Övriga skulder till kreditinstitut |            |            |
|       | Förfaller senare än 5 år           | 3 161 020  | 652 000    |

| Not 7 | Ställda säkerheter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------|---------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 3 519 000        | 1 000 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>3 519 000</b> | <b>1 000 000</b> |

| Not 8 | Skulder som avser flera poster     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------|------------------------------------|------------|------------|
|       | <i>Långfristiga skulder</i>        |            |            |
|       | Övriga skulder till kreditinstitut | 3 443 548  | 716 000    |
|       | <i>Kortfristiga skulder</i>        |            |            |
|       | Övriga skulder till kreditinstitut | 70 632     | 16 000     |

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|       | Bokslut och revision                                      | 14 000         | 14 000        |
|       | Fjärrvärme                                                | 17 796         | 12 365        |
|       | VA                                                        | 10 315         | 0             |
|       | Lyft 5 avseende stambyte                                  | 131 250        | 0             |
|       | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>173 361</b> | <b>26 365</b> |

## UNDERSKRIFTER

Bankeryd



Matilda Möller

2025-03-04



Alicia Vändal

2025-03-04

Joacim Jonsson

2025-03-04



Barbro Darin

2025-03-04

  
Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-04

Katarina Hansen

Revisor