

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13
726000-5447

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13 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 1967-01-24. Föreningen har sitt säte i Jönköping. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ormbunken 13 som uppfördes 1968. Fastigheten består av 15 lägenheter. Adresser: Ängsrogatan 4-6 i Jönköping

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	2	65,4
13	3	1059,5
1	4	97,6
15		1 222,5

Total bostadsyta är 1222,5 m². Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bilplatser

I föreningen finns garage och iordningställda parkeringsplatser.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Stambyte har utförts i gamla delen.

Balkonger har glasats in.

Fönster, ytterdörrar, lägenhetsdörrar och lås är utbytta.

Taket har renoverats. Relining av rör har utförts 2024.

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2025.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Vätterbygden och HSB Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Överlåtelse

15 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga 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 valda på stämman 13e maj 2024

Fredrik Svensson	Ordförande
Ellinor Stille	Ledamot
Anna Petersson	Ledamot
Habibeh Nikzad	Suppleant
Mina Helena Matti	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Niklas Ankarstrand och Jonas Kalbe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har relining utförts i rörstammar. Anslutning till fjärrvärmenät har gjorts. I övrigt har det underhåll utförts som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick. Nya stadgar har antagits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	728	668	583	576
Resultat efter finansiella poster	-130	-269	2	38
Soliditet (%)	52,58	56,40	59,49	60,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	566	515	448	448
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,10	94,28	93,96	95,08
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	786	802	818	833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	786	802	818	833
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,14	4,73	1,85	1,33
Räntekänslighet (%)	1,39	1,56	1,83	1,86
Sparande per kvm (kr/kvm)	105	101	74	132
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	201	207	154
Driftskostnad (kr/m2)	384	331	326	260

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad, på investeringar i föreningens byggnad som är gjorda under året samt på ökade räntekostnader. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 502	156 401	1 412 289	-269 030	1 473 162
Disposition av föregående års resultat:		-156 401	-112 629	269 030	0
		1 000 000	-1 000 000		0
Årets resultat				-130 191	-130 191
Belopp vid årets utgång	173 502	1 000 000	299 660	-130 191	1 342 971

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	299 660
årets förlust	-130 191
	169 469
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	114 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-130 000
i ny räkning överföres	184 869
	169 469

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	728 340	667 901
Övriga intäkter		1 507	32 144
Summa rörelseintäkter		729 847	700 045
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-664 733	-776 765
Administrationskostnader	4	-47 140	-63 519
Löner och ersättningar	5	-20 326	-20 326
Avskrivningar av byggnader		-87 596	-71 596
Summa rörelsekostnader		-819 795	-932 206
Rörelseresultat		-89 948	-232 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 715	9 989
Räntekostnader		-49 958	-46 858
Summa finansiella poster		-40 243	-36 869
Resultat efter finansiella poster		-130 191	-269 030
Årets resultat		-130 191	-269 030

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 837 776	1 605 372
Summa materiella anläggningstillgångar		1 837 776	1 605 372
Summa anläggningstillgångar		1 837 776	1 605 372
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Olja i lager		0	51 000
Summa varulager		0	51 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 429	4 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 560	2 547
Summa kortfristiga fordringar		15 989	6 889
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		700 314	948 732
Summa omsättningstillgångar		716 303	1 006 621
SUMMA TILLGÅNGAR		2 554 079	2 611 993

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 502	173 502
Fond för yttre underhåll		1 000 000	156 401
Summa bundet eget kapital		1 173 502	329 903
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		299 660	1 412 289
Årets resultat		-130 191	-269 030
Summa fritt eget kapital		169 469	1 143 259
Summa eget kapital		1 342 971	1 473 162
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	961 672	980 768
Leverantörsskulder		132 893	79 297
Skatteskulder		1 482	2 054
Övriga skulder		9 126	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 935	76 712
Summa kortfristiga skulder		1 211 108	1 138 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 554 079	2 611 993

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-130 191

-269 030

Justering för avskrivningar

87 596

71 596

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-42 595

-197 434

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager

51 000

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 100

15 670

Förändring av leverantörsskulder

53 596

-1 477

Förändring av kortfristiga skulder

37 777

-26 723

Kassaflöde från den löpande verksamheten

90 678

-209 964

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-320 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-320 000

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-19 096

-19 096

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-19 096

-19 096

Årets kassaflöde

-248 418

-229 060

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

948 732

1 177 792

Likvida medel vid årets slut

700 314

948 732

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

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.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	40
Markanläggningar	20
Installationer	10
Luftväxlare	10
Fjärrvärmeanslutning	20

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. Enligt föreningens stadgar avsätts minst 2 prisbasbelopp. 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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	692 640	629 676
Hysesintäker garage och parkeringsplatser	35 700	38 225
	728 340	667 901

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredbandsanslutning och kabel-tv.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader		
El	33 881	83 831
Värme	231 388	115 347
Vatten	58 217	47 189
Renhållning	43 190	40 941
Försäkring	29 532	27 118
Kabel-tv, bredband	14 688	14 194
Fastighetsskötsel entreprenad	38 134	43 459
Städning	20 089	23 504
Övriga fastighetskostnader	0	9 561
Summa driftkostnader	469 119	405 144
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	171 164	347 786
Summa reparation och underhåll	171 164	347 786
 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	 24 450	 23 835
Summa fastighetskostnader	664 733	776 765

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	36 110	33 648
Övriga förvaltningskostnader	11 030	29 871
	47 140	63 519

Not 5 Löner och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	7 600	7 600
Löner fastighetsskötsel	8 400	8 400
Arbetsgivaravgifter	4 326	4 326
Summa	20 326	20 326

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	2 917 832	2 917 832
Inköp	320 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 237 832	2 917 832
Ingående avskrivningar byggnader	-1 312 460	-1 240 864
Årets avskrivningar	-87 596	-71 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 400 056	-1 312 460
Utgående redovisat värde	1 837 776	1 605 372
Taxeringsvärden	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	20 000 000	20 000 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,65	3 mån	557 112	563 408
Stadshypotek	4,10	3 mån	404 560	417 360
			961 672	980 768
Kortfristig del av långfristig skuld			961 672	980 768

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastigheten Ormbunken nr 13

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 019 400	3 019 400
	3 019 400	3 019 400

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Fredrik Svensson
Ordförande

Ellinor Stille

Anna Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Niklas Ankarstrand
Revisor

Jonas Kalbe
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 13:05

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg · 23.05.2025 10:44

DOCUMENT ID:

BJLf5S2pZex

ENVELOPE ID:

rkz9rhpWel-BJLf5S2pZex

DOCUMENT NAME:

726000-5447 Bostadsrättsföreningen Ormbunken nr 13
för 20240101-20241231.pdf

13 pages

SHA-512:

7f63100e11a465b030225b66e4d1df0229bba8e875bbff
59e16e59685fbf2fd796a365127d21a26a3011f4cd4e130
e7e6e13bb82e95a17c6bdcabe3fbd2ffdfd

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åke Fredrik Svensson fredrik.svensson22@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:15 23.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/01) IP: 94.191.136.89
2. ANNA KATRIN PETERSSON anna-mathias@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:54 23.05.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/29) IP: 94.234.64.240
3. ANNA ELLINOR STILLE ellinorstille@live.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:54 23.05.2025 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/19) IP: 83.252.181.130
4. Niklas Ulf Ankarstrand niklas.ankarstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:57 23.05.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/04) IP: 94.191.153.146
5. JONAS KALBE jonaskalbe@hotmail.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 13:05 26.05.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/17) IP: 83.185.89.223

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13

Organisationsnummer 726000-5447

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ormbunken 13 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrätts- och årsredovisningslag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niklas Ankarstrand

Jonas Kalbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 13:56

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg · 23.05.2025 10:45

DOCUMENT ID:

HJZD2B3TWlx

ENVELOPE ID:

r1PhBnaWee-HJZD2B3TWlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Ormbunken 13.pdf

1 page

SHA-512:

f90344cffad85a768e19b9a3339afca4c0a9b79d7a50fc9
9fdf53ad4ecf3841d258a39d7b103c2b9a1d667663fba27
b189845ae4cb614f95adf72c29ee1a78e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Niklas Ulf Ankarstrand	Signed	23.05.2025 10:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/01/04)
niklas.ankarstrand@gmail.com	Authenticated	23.05.2025 10:55	Low	IP: 94.191.153.146
JONAS KALBE	Signed	23.05.2025 13:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/05/17)
Jonaskalbe@hotmail.se	Authenticated	23.05.2025 13:56	Low	IP: 98.128.254.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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