

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ungdomen nr 13
726000-1834

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ungdomen 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 Ungdomen 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 1954-12-10.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Ungdomen 13 som uppfördes 1955. Fastigheten består av 8 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Solvägen 6, 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
4	2	55,5-57
4	3	66

Total bostadsyta är 489 m².

Bilplatser

I föreningen finns 4 garageplatser och 8 parkeringsplatser. 2st laddboxar för elbil.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Badrummen renoverades och stammarna byttes 2002. Fönster, ytterdörrar och taktegel byttes 2004.

Gården asfalterades och ny dränering nergrävd runt fastigheten 2012. Under 2016 och 2017 revs balkonger och ersattes med nya inglasade. Värmeväxlare byttes ut 2018. Under 2021 har två laddstolpar installerats. Styrelsen har upprättat budget och säkerställt att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

I föreningen finns en upprättad underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar.

Överlåtelse

8 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en 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.

Föreningen höll stämma den 17 april 2024

Styrelseledamöter

Magnus Björklund	Styrelseordförande
Marie Lindström	Ledamot
Anna-Brita Nilsson	Ledamot
Christophe Geiger	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Björn Wallentin

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av trapphus har utförts.

Utöver det har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	347	332	312	312
Resultat efter finansiella poster	-43	44	25	-11
Soliditet (%)	7,80	9,19	7,39	6,29
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	698	670	629	629
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,48	98,23	96,93	97,83
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 967	4 086	4 205	4 323
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 389	4 520	4 652	4 783
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	1,80	1,60	1,64
Räntekänslighet (%)	6,29	6,75	7,40	7,61
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	207	193	194
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	184	175	174
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	284	275	260	251

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 dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad dels på investeringar i föreningens byggnad som är gjorda under året. 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	28 130	130 348	27 094	44 064	229 636
Disposition av föregående års resultat:		44 064		-44 064	0
Årets resultat				-43 154	-43 154
Belopp vid årets utgång	28 130	174 412	27 094	-43 154	186 482

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	27 094
årets förlust	-43 154
	-16 060

behandlas så att	
ianspråktagande yttre fond	-43 154
avsättning fond yttre underhåll	14 025
i ny räkning överföres	13 069
	-16 060

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 174 412 kr.

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			
Avgifter och hyror	2	346 656	331 920
Övriga intäkter		665	1 689
Summa rörelseintäkter		347 321	333 609
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-245 435	-152 308
Administrationskostnader	4	-37 870	-33 001
Avskrivningar av byggnader		-64 236	-64 236
Summa rörelsekostnader		-347 541	-249 545
Rörelseresultat		-220	84 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 622	807
Räntekostnader		-47 556	-40 807
Summa finansiella poster		-42 934	-40 000
Resultat efter finansiella poster		-43 154	44 064
Årets resultat		-43 154	44 064

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 014 434	2 078 670
Summa materiella anläggningstillgångar		2 014 434	2 078 670
Summa anläggningstillgångar		2 014 434	2 078 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		107	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 553	3 535
Summa kortfristiga fordringar		3 660	3 638
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		374 150	415 977
Summa kassa och bank		374 150	415 977
Summa omsättningstillgångar		377 810	419 615
SUMMA TILLGÅNGAR		2 392 244	2 498 285

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 130	28 130
Fond för yttre underhåll		174 412	130 348
Summa bundet eget kapital		202 542	158 478
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 094	27 094
Årets resultat		-43 154	44 064
Summa fritt eget kapital		-16 060	71 158
Summa eget kapital		186 482	229 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	770 050	2 071 680
Summa långfristiga skulder		770 050	2 071 680
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 376 216	138 802
Leverantörsskulder		8 603	20 656
Skatteskulder		1 374	1 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 519	36 465
Summa kortfristiga skulder		1 435 712	196 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 392 244	2 498 285

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-43 154	44 064
Justerings för avskrivningar	64 236	64 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 082	108 300
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-22	-184
Förändring av leverantörsskulder	-12 053	12 462
Förändring av kortfristiga skulder	13 382	-6 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 389	113 905
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-64 216	-64 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 216	-64 216
Årets kassaflöde	-41 827	49 689
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	415 977	366 287
Likvida medel vid årets slut	374 150	415 976

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)

Avskrivningsprinciper för 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Byggnader	80
- Fönster, gårdsarbeten, balkonger	15-50

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. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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.

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 Avgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	302 976	289 320
Hysesintäkter garage, parkeringplatser	4 800	3 600
Balkongavgift	38 400	38 400
El-avgifter	480	600
Summa avgifter och hyror	346 656	331 920

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	7 361	7 694
Värme	83 888	72 760
Vatten	25 374	18 863
Renhållning	10 655	10 650
Försäkring	12 009	11 028
Kabel-TV	14 140	13 458
Summa driftskostnader	153 427	134 453
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	51 828	3 763
Underhållsplan	25 760	0
Summa reparationer och underhåll	77 588	3 763
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	14 420	14 092
Summa fastighetskostnader	245 435	152 308

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	34 682	32 268
Övriga förvaltningskostnader	3 188	733
	37 870	33 001

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och förbättringar	3 409 092	3 409 092
Summa anskaffningsvärden	3 409 092	3 409 092
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 330 422	-1 266 186
Årets avskrivningar byggnad och förbättringar	-64 236	-64 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 394 658	-1 330 422
Utgående redovisat värde	2 014 434	2 078 670
Taxeringsvärden byggnader	4 179 000	4 179 000
Taxeringsvärden mark	2 381 000	2 381 000
	6 560 000	6 560 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,05	2027-09-30	162 485	168 561
Stadshypotek	3,22	2027-09-30	74 586	76 562
Stadshypotek	5,05	2027-09-30	165 060	170 804
Stadshypotek	4,35	2026-09-30	86 242	101 242
Stadshypotek	1,45	2026-06-30	313 893	317 313
Stadshypotek	1,51	2025-10-30	1 344 000	1 376 000
			2 146 266	2 210 482
Kortfristig del av långfristig skuld			1 376 216	138 802

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande klassificeras som kortfristiga.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning Ungdomen 13	2 668 500	2 668 500
	2 668 500	2 668 500

Underskrifter

Jönköping 2025-

Magnus Björklund
Ordförande

Anna-Brita Nilsson

Marie Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Björn Wallentin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 11:45

SENT BY OWNER:

Cathrin Alpteg · 03.03.2025 10:15

DOCUMENT ID:

H1IRSmx7j1x

ENVELOPE ID:

SkRB7e7jkl-H1IRSmx7j1x

DOCUMENT NAME:

726000-1834 Bostadsrättsföreningen Ungdomen nr 13 för 202401

01-20241231.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LINNEA MARGRETA LINDS TRÖM lindstroms.marie@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 10:34 03.03.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/09) IP: 83.252.190.106
2. SVEN MAGNUS BJÖRKLUND magnusbjorklund@hotmail.se	Signed Authenticated	03.03.2025 18:33 03.03.2025 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/06) IP: 2.70.44.100
3. Anna-Brita Linnea Nilsson anna.brita.nilsson@telia.com	Signed Authenticated	04.03.2025 11:30 04.03.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/26) IP: 83.252.211.194
4. BJÖRN WALLENTIN bamse.wallentin@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 11:45 04.03.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/11) IP: 94.234.69.99

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Ungdomen 13

Organisationsnummer 726000-1834

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Ungdomen 13 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min 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.

Jag 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 min elektroniska underskrift

Björn Wallentin



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.03.2025 16:11

SENT BY OWNER:
Cathrin Alpteg · 05.03.2025 15:01

DOCUMENT ID:
r1t8KCrске

ENVELOPE ID:
H1kLtRSikx-r1t8KCrске

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN WALLENTIN bamse.wallentin@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 16:11 06.03.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/09/11) IP: 94.234.71.87

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