

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Österlandet nr 4

726000-0380

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österlandet nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Österlandet nr 4 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 1956-02-13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Österlandet 4 i Jönköping som uppfördes 1956. Fastigheten består av 8 lägenheter.

Adresser: Langsgatan 9

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	1	40
2	2	58,5
4	3	72

Total bostadsyta är 484 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens tekniska status

Fjärrvärmeanslutning år 2000 och relining 2013 samt fiberinstallation 2016.

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 9 medlemmar.

Överlåtelse

8 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen 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

Andreas Andersson	Ordförande
Boris Roos	Ledamot
Tommy Jonsson	Ledamot
Lotta Klasén	Suppleant

Styrelsen har under året inte haft några protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Föreningsvald revisor Andrzej Klasén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	262	251	239	231
Resultat efter finansiella poster	37	35	9	42
Soliditet (%)	-68,8	-76,0	-81,7	-82,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	498,84	475,14	452,50	435,05
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	92,9	92,7	92,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 536,59	1 603,12	1 669,64	1 736,17
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 536,59	1 603,12	1 669,64	1 736,17
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,00	2,91	2,39	2,61
Räntekänslighet (%)	3,1	3,4	3,7	4,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	117,50	113,75	99,75	129,02
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190,74	201,45	211,39	157,95

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 512	81 024	-546 068	35 054	-399 478
Disposition av föregående års resultat:		10 000	25 054	-35 054	0
Årets resultat				36 870	36 870
Belopp vid årets utgång	30 512	91 024	-521 014	36 870	-362 608

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 10 000 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-521 015
årets vinst	36 871
	-484 144

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	10 000
i ny räkning överföres	-494 144
	-484 144

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	261 713	251 249
Övriga intäkter		6 249	8 797
Summa rörelseintäkter		267 962	260 046
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-126 676	-135 393
Administrationskostnader	4	-36 783	-37 291
Löner och ersättningar		-10 092	-10 092
Avskrivningar av byggnader	5	-20 000	-20 000
Summa rörelsekostnader		-193 551	-202 776
Rörelseresultat		74 411	57 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 760	866
Räntekostnader		-44 301	-23 082
Summa finansiella poster		-37 541	-22 216
Årets resultat		36 870	35 054

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	232 044	252 044
Summa materiella anläggningstillgångar		232 044	252 044
Summa anläggningstillgångar		232 044	252 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		66 143	65 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 710	0
Summa kortfristiga fordringar		68 853	65 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 840	208 193
Summa kassa och bank		225 840	208 193
Summa omsättningstillgångar		294 693	273 704
SUMMA TILLGÅNGAR		526 737	525 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 512	30 512
Fond för yttre underhåll		91 024	81 024
Summa bundet eget kapital		121 536	111 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-521 015	-546 068
Årets resultat		36 871	35 054
Summa fritt eget kapital		-484 144	-511 014
Summa eget kapital		-362 608	-399 478
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		743 708	775 908
Fond inre reparation	7	99 835	99 190
Leverantörsskulder		8 323	7 893
Övriga skulder		393	393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 086	41 842
Summa kortfristiga skulder		889 345	925 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	526 737	525 748

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		36 870	35 054
Justering för avskrivningar och inre fond		30 000	30 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		66 870	65 054
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 342	13 366
Förändring av leverantörsskulder		430	-20 633
Förändring av kortfristiga skulder		-14 111	-1 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 847	56 321
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-32 200	-32 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 200	-32 200
Årets kassaflöde		17 647	24 121
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		208 193	194 072
Likvida medel vid årets slut		225 840	218 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprätaad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindra 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:

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	22

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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 bostadsrättsföreningens 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, %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	241 440	229 968
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	17 568	17 688
Kabel-TV, bredband	2 400	2 400
	261 408	250 056

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftkostnader		
El	10 659	13 434
Värme	67 893	65 173
Vatten	13 767	18 897
Renhållning	10 651	10 678
Försäkring	8 131	9 306
Kabel-TV	2 000	2 400
Förbrukningsmaterial	663	2 753
Summa driftkostnader	113 764	122 641
Reparationer och underhåll		
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	12 712	12 752
Summa fastighetskostnader	126 476	135 393

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	25 020	23 808
Avsättning till inre reparationsfond	10 000	10 000
Övriga förvaltningskostnader	1 763	3 483
Summa	36 783	37 291

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-247 956	-227 956
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-267 956	-247 956
Utgående redovisat värde	232 044	252 044
Taxeringsvärden byggnader	4 083 000	4 083 000
Taxeringsvärden mark	2 420 000	2 420 000
	6 503 000	6 503 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	6,55	rörligt	43 708	75 908
Stadshypotek	6,55	rörligt	700 000	700 000
			743 708	775 908
Kortfristig del av långfristig skuld			743 708	775 908

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 7 Fond inre reparationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående behållning	99 190	89 190
Årets uttag	-9 355	0
Årets avsättning	10 000	10 000
Utgående behållning	99 835	99 190

Not 8 Ställda säkerheter

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

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten Österlandet nr 4	921 000	921 000
	921 000	921 000

Andreas Andersson
Ordförande



Boris Roos



Tommy Jonsson



Min revisionsberättelse har lämnats



Andzej Klasén
Revisor

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the center-right area of the page.



REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Österlandet 4

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker.

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Jönköping den 8 / 3 2024



Andrzej Klasén

