

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Berzelii Kloster, Jönköping

769606-7789

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berzelii Kloster, Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 Berzelii Kloster, Jönköping 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 2004-02-11.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Kabeln 4 som uppfördes 2004-2006. Fastigheten består av 28 lägenheter samt en lokal.

Adresser: Myntgatan 10, Berzeliigatan 8 och Klostergatan 31 i Jönköping

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, m2
2	2	59-74
10	3	71-101
15	4	89-156
1	5	115
28		

Total bostadsyta är 2 778 m2 och total lokalyta är 199 m2.

Bilplatser i garage

I föreningen finns 22 parkeringsplatser med laddstolpe.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. |

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

Överlåtelser

28 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser 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

Claes Andersson	Ordförande
Annica Bolmvik	Ledamot
Lena Enochsson Palm	Ledamot
Ulf Månsson	Ledamot
Håkan Hedbjörk	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:

Underhåll:

Under året har laddstolpar installerats i föreningens garage. I övrigt har utförts det underhåll som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 986	1 853	2 121	2 132
Resultat efter finansiella poster	78	-369	1	1
Soliditet (%)	54,13	54,02	54,23	53,86
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m ²)	625	679	679	679
Lån (kr/m ²)	8 549	8 614	8 680	8 745
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	1,20	2,36	2,36
Driftskostnad (kr/m ²)	267	267	216	238

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. |

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 600 000	545 082	900 656	-369 334	30 676 404
Disposition av föregående års resultat:		95 200	-464 534	369 334	0
Årets resultat				78 469	78 469
Belopp vid årets utgång	29 600 000	640 282	436 122	78 469	30 754 873

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	436 122
årets vinst	78 469
	514 591

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 600
i ny räkning överföres	417 991
	514 591

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 986 201	1 853 065
Övriga intäkter		7 684	4 853
Summa rörelseintäkter		1 993 885	1 857 918
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-972 868	-1 276 973
Administrationskostnader	4	-82 531	-75 523
Löner och ersättningar	5	-40 229	-43 096
Avskrivningar av byggnader		-525 000	-525 000
Summa rörelsekostnader		-1 620 628	-1 920 592
Rörelseresultat		373 257	-62 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 379	0
Räntekostnader		-300 167	-306 660
Summa finansiella poster		-294 788	-306 660
Resultat efter finansiella poster		78 469	-369 334
Årets resultat		78 469	-369 334

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 604 820	55 129 820
Pågående nyanläggningar	7	528 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 132 820	55 129 820
Summa anläggningstillgångar		55 132 820	55 129 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		76 523	75 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 526	39 736
Summa kortfristiga fordringar		128 049	115 372
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 551 101	1 546 222
Summa kassa och bank		1 551 101	1 546 222
Summa omsättningstillgångar		1 679 150	1 661 594
SUMMA TILLGÅNGAR		56 811 970	56 791 414

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 600 000	29 600 000
Fond för yttre underhåll		640 282	545 082
Summa bundet eget kapital		30 240 282	30 145 082
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		436 122	900 656
Årets resultat		78 469	-369 334
Summa fritt eget kapital		514 591	531 322
Summa eget kapital		30 754 873	30 676 404
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 800 000	16 449 825
Summa långfristiga skulder		8 800 000	16 449 825
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 649 825	9 194 900
Leverantörsskulder		118 366	146 280
Skatteskulder		156 644	151 224
Övriga skulder		22 897	18 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 365	154 608
Summa kortfristiga skulder		17 257 097	9 665 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	56 811 970	56 791 414 A

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.

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	110
Inglasade balkonger	20

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
Föreningens intäkter

Resultat efter finansiella poster
Föreningens resultat

Soliditet (%)
Eget kapital dividerat med tillgångar

Årsavgift per m²
Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta

Lån per m²
Totala lån på balansdagen dividerat med total yta

Genomsnittlig skuldränta
Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder

Driftskostnad per m²
Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel



Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 590 633	1 482 751
Hyror lokaler	234 624	209 176
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	140 000	139 200
Övriga intäkter	20 944	21 938
1 986 201	1 853 065	

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	120 992	82 219
Värme	230 020	244 273
Vatten	88 231	111 266
Renhållning	58 010	57 780
Försäkring	39 539	32 677
Kabel-TV	123 341	121 167
Fastighetsskötsel entreprenad	97 534	105 622
Övriga fastighetskostnader	37 596	38 603
Summa driftkostnader	795 263	793 607
Reparation och underhåll		
Löpande underhåll	96 992	407 333
Summa reparation och underhåll	96 992	407 333
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	80 612	76 032
Summa fastighetskostnader	972 867	1 276 972

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	45 470	44 447
Revision	12 846	10 846
Tele- och datakommunikation	6 831	5 798
Övriga förvaltningskostnader	17 384	14 432
Summa	82 531	75 523

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	12 750	12 750
Övriga arvoden	21 300	24 000
Arbetsgivaravgifter	6 179	6 346
Summa	40 229	43 096

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 848 000	60 848 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 848 000	60 848 000
Ingående avskrivningar	-5 718 180	-5 193 180
Årets avskrivningar	-525 000	-525 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 243 180	-5 718 180
Utgående redovisat värde	54 604 820	55 129 820
Taxeringsvärden byggnader	56 187 000	40 801 000
Taxeringsvärden mark	18 621 000	19 317 000
	74 808 000	60 118 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Installation laddstolpar	528 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528 000	0
Utgående redovisat värde	528 000	0

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder från kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,25	2023-03-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,99	2028-12-01	8 800 000	8 800 000
Swedbank hypotek	2,25	2023-10-25	7 649 825	7 844 725
			25 449 825	25 644 725
Kortfristig del av långfristig skuld			16 649 825	9 194 900

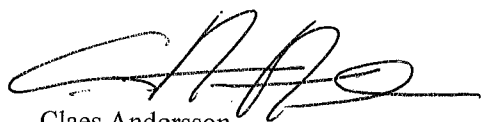
Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 9 Ställda säkerheter

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

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Kabeln 4	30 400 000	30 400 000
	30 400 000	30 400 000

Jönköping 2023-04-20



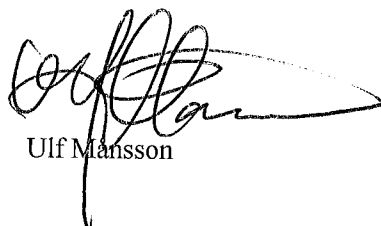
Claes Andersson
Ordförande



Annica Bolmvik

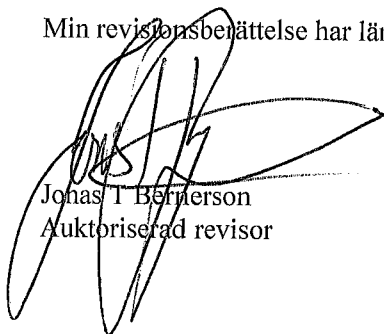


Lena Enochsson Palm



Ulf Mansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-25



Jonas I Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Berzelii
Kloster, Jönköping Org.nr. 769606-7789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Berzelii Kloster, Jönköping för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:


- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Berzelii Kloster, Jönköping för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 25 april 2023

Jonas J. Berntsson
Auktoriserad revisor