

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Söderport 2, Jönköping

769612-0539

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderport 2, Jönköping 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

Information om verksamhet

Bostadsrättsföreningen Söderport 2 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2005.

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

Föreningen har del i Samfällighetsförening Maskinen som förvaltar parkeringsplatser.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Maskinen 8 i Jönköping som uppfördes 2005. Fastigheten består av 33 lägenheter.

Adresser: Bruksgatan och Sjöbogatan.

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
6	2	67-72
16	3	77-88
10	4	95-98
1	6	147
33		

Total bostadsyta är ca 2 789 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2031. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Bilplatser

Föreningen har ett garage med totalt 23 parkeringsplatser, 4 öppna platser på Bruksgatan och 2 öppna platser på Sjöbogatan.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar.

Överlåtelser

33 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 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

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 10 maj 2023

Thomas Blomqvist	Styrelseordförande
Tanja Bertilsson	Ledamot
Lars-Åke Tagesson	Ledamot
Ann-Christine Kenneby	Ledamot
Magnus Persson	Ledamot
Anita Lundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Auktoriserad revisor Viktor Friberg valdes till ordinarie revisor och Jonas T Bernerson som suppleant.

Valberedning

Jörgen Starck
Yvonne Andersson

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Linorna i samtliga hissar är utbytta.

Vi har fört diskussion om att installera solceller, men har fått svar från Jönköping Energi att p.g.a att det är för mycket hinder i vägen på taket så skulle det inte löna sig ekonomiskt.

Vi har haft en vattenskada i ett förråd och i en lägenhet. Den är nu åtgärdad.

Vi har fått 13 tkr återbetalt i elstöd under året.

Jürgen och Tommy ordnade med korvgrillning en lördag i september.

P.g.a ökade räntekostnader så gjordes avgiftshöjningar fr.o.m 2023-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 252	1 863	1 864	1 866
Resultat efter finansiella poster	-635	40	-224	-1 053
Soliditet (%)	55,35	55,51	55,26	55,16
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	743	604	604	604
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,01	90,43	90,35	90,27
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 664	9 772	9 879	9 987
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	0,86	0,84	1,24
Räntekänslighet (%)	13,01	16,18	16,36	16,54
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	283	308	279
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	130	139	128	104
Driftskostnad (kr/m ²)	245	257	237	206

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket beror på avskrivningar av föreningens byggnader, högre räntekostnader samt att större underhållsutgifter tagits under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 200 000	1 041 400	-718 365	39 959	34 562 994
Disposition av föregående års resultat:		153 000	-113 041	-39 959	0
Årets resultat				-634 583	-634 583
Belopp vid årets utgång	34 200 000	1 194 400	-831 406	-634 583	33 928 411

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-831 406
årets resultat	-634 583
Totalt	-1 465 989

Avsättning till fond för yttre underhåll	153 000
balanseras i ny räkning	-1 618 989
Summa	-1 465 989

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	2 251 728	1 862 592
Övriga intäkter		30 790	18 683
Summa rörelseintäkter		2 282 518	1 881 275
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 385 187	-917 487
Administrationskostnader	4	-91 931	-93 452
Löner och ersättningar	5	-31 327	-35 582
Avskrivningar av byggnader	6	-558 287	-558 287
Summa rörelsekostnader		-2 066 732	-1 604 808
Rörelseresultat		215 786	276 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 179	58
Räntekostnader		-857 548	-236 566
Summa finansiella poster		-850 369	-236 508
Resultat efter finansiella poster		-634 583	39 959
Resultat före skatt		-634 583	39 959
Årets resultat		-634 583	39 959

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 410 200	60 968 487
Summa materiella anläggningstillgångar		60 410 200	60 968 487
Summa anläggningstillgångar		60 410 200	60 968 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		96 885	57 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 350	17 455
Summa kortfristiga fordringar		126 235	74 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		765 212	1 225 412
Summa kassa och bank		765 212	1 225 412
Summa omsättningstillgångar		891 447	1 300 078
SUMMA TILLGÅNGAR		61 301 647	62 268 565

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 200 000	34 200 000
Fond för yttre underhåll		1 194 400	1 041 400
Summa bundet eget kapital		35 394 400	35 241 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-831 406	-718 365
Årets resultat		-634 583	39 959
Summa fritt eget kapital		-1 465 989	-678 406
Summa eget kapital		33 928 411	34 562 994
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	17 892 236	26 953 010
Summa långfristiga skulder		17 892 236	26 953 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 060 774	300 000
Leverantörsskulder		51 909	84 298
Skatteskulder		102 564	98 274
Övriga skulder		7 200	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 553	262 789
Summa kortfristiga skulder		9 481 000	752 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 301 647	62 268 565

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-634 583	39 959
Justeringar för avskrivningar	558 287	558 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-76 296	598 246
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 569	40 339
Förändring av leverantörsskulder	-32 389	17 105
Förändring av kortfristiga skulder	54	33 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-160 200	689 342
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-460 200	389 342
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 225 412	836 070
Likvida medel vid årets slut	765 212	1 225 412

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100

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	-2 071 728	-1 684 392
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	-180 000	-178 200
	-2 251 728	-1 862 592

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	60 001	86 484
Värme	219 099	211 350
Vatten	83 830	91 107
Renhållning	62 228	52 714
Försäkring	34 377	34 300
Telekommunikation	3 587	6 297
Förbrukningsmaterial	51 661	10 394
Fastighetsskötsel entreprenad	112 769	143 170
Övriga fastighetskostnader	1 832	7 880
Städning	0	688
Laddstolpar	7 368	7 368
Kabel-TV-avgift	34 486	24 069
Serviceavtal hissar	12 730	0
Summa driftskostnader	683 968	675 821
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	648 781	191 532
	648 781	191 532
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	52 437	50 133
	52 437	50 133
Summa fastighetskostnader	1 385 186	917 486

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	60 408	57 468
Revision	10 125	8 825
Övriga förvaltningskostnader	21 398	27 159
Summa	91 931	93 452

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	25 000	29 650
Arbetsgivaravgifter	6 327	5 932
Summa	31 327	35 582

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Byggnader, mark	66 400 000	66 400 000
Summa anskaffningsvärden	66 400 000	66 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 431 513	-4 873 226
Årets avskrivning byggnad	-558 287	-558 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 989 800	-5 431 513
Utgående redovisat värde	60 410 200	60 968 487
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	67 600 000	67 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,11	2025-12-30	9 791 959	9 791 959
SEB	1,36	2024-01-28	9 060 774	9 360 774
Handelsbanken	4,07	2027-12-30	8 100 277	8 100 277
			26 953 010	27 253 010
Kortfristig del av långfristig skuld			9 060 774	300 000

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

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 Maskinen 8	32 650 000	32 650 000
	32 650 000	32 650 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Thomas Blomqvist
Ordförande

Tanja Bertilsson

Lars-Åke Tagesson

Ann-Christin Kenneby

Magnus Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.04.2024 10:39

SENT BY OWNER:
Ann Lilja · 09.04.2024 11:57

DOCUMENT ID:
rJxEb-czgC

ENVELOPE ID:
S1V-WczxR-rJxEb-czgC

DOCUMENT NAME:
769612-0539 Bostadsrättsföreningen Söderport 2, Jönköping för 2
0230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS BLOMQVIST thomas.blomqvist@danskebank.se	Signed Authenticated	09.04.2024 12:10 09.04.2024 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/01) IP: 212.93.55.74
2. Tanja Bertilsson tanja-lars.bertilsson@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:14 11.04.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/09/17) IP: 81.233.48.58
3. ANN-CHRISTINE KENNEBY ann-christine.kenneby@swedbank.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:03 18.04.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 164.10.46.61
4. MAGNUS PERSSON magnuspersson62@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:32 18.04.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/04) IP: 83.248.37.63
5. LARSÅKE TAGESSON larsaket1@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:36 19.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/21) IP: 83.248.36.64
6. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	19.04.2024 10:39 19.04.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

* 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