

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Öster
726000-0232

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öster 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Öster 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 1924-11-01 och har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Flöjten 1 som uppfördes 1926. Fastigheten innehåller 25 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Liljeholmsgatan 3

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	kvm
6	1	34-47
9	2	57,9-66,9
6	3	85,9-94,9
3	4	113,9-116,9
1	7	171,8

Total bostadsyta är ca 1 885 kvm.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Överlåtelse

25 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om 2% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 15 april 2024

Ordinarie styrelseledamöter

John Hallberg	Styrelseordförande
Max Friberg	Kassör
Anne Marie Nordquist	Ledamot
Ulf Svensson	Ledamot
Nellie Sääf	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jan Ulmståhl
Gun Holmqvist
Martin Hagavall
Eva-Lena Svensson

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda möten.

Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma samt en extrastämma, 2024-12-10, där Gunnar Plate valades att ersätta Max Friberg som kassör.

Ordinarie revisor

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två städdagar genomförts. Vi har dessutom haft 100-års jubileum med fest och uppträdande av lokala Tre små grisar. Vår årliga jultradition genomfördes också med glögg och pepparkakor på vår juldekorerade innergård.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 093	1 065	994	970	970
Resultat efter finansiella poster	-66	81	-181	-97	96
Soliditet (%)	57,4	55,9	56,7	5,0	6,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	580	565	527	515	515
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 798	4 839	4 880	4 124	4 163
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 798	4 839	4 880	4 124	4 163
Räntekänslighet (%)	8,3	8,6	9,3	8,0	8,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	188	227	128	198	226
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	136	150	138	114

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret och ett negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och det negativa kassaflödet beror på betalning av leverantörfakturor avseende investeringar gjorda i byggnaden under 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 900	12 305 000	354 340	-324 099	81 136	12 472 277
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-18 864	-81 136	0
Årets resultat					-66 368	-66 368
Belopp vid årets utgång	55 900	12 305 000	454 340	-342 963	-66 368	12 405 909

I enlighet med stadgarna skall avsättning till yttre underhåll göras enligt antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-342 963
årets förlust	-66 368
	-409 331

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	-509 331
	-409 331

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 093 419	1 065 136
Övriga intäkter		5 879	0
Summa rörelsens intäkter		1 099 298	1 065 136
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-559 749	-493 985
Löner och andra ersättningar	4	-46 930	-41 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 969	-254 328
Summa rörelsens kostnader		-930 648	-789 819
Rörelseresultat		168 650	275 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 355	32 930
Räntekostnader		-245 373	-227 111
Summa finansiella kostnader		-235 018	-194 181
Årets resultat		-66 368	81 136

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 167 384	21 491 353
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 167 384	21 491 353
Summa anläggningstillgångar		21 167 384	21 491 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 478	20 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 396	18 266
Summa kortfristiga fordringar		46 874	38 337
Kassa och bank		413 901	771 863
Summa omsättningstillgångar		460 775	810 200
SUMMA TILLGÅNGAR		21 628 159	22 301 553

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		55 900	55 900
Uppskrivningsfond		12 305 000	12 305 000
Fond för yttre underhåll		454 340	354 340
Summa bundet eget kapital		12 815 240	12 715 240

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-342 963	-324 099
Årets resultat		-66 368	81 136
Summa fritt eget kapital		-409 331	-242 963
Summa eget kapital		12 405 909	12 472 277

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	6 127 500	6 988 250
Summa långfristiga skulder		6 127 500	6 988 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	2 916 984	2 133 234
Leverantörsskulder		0	45 410
Aktuella skatteskulder		3 977	2 952
Övriga skulder		20 399	17 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 390	642 179
Summa kortfristiga skulder		3 094 750	2 841 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 628 159

22 301 553

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-66 368

81 136

Justering för avskrivningar

323 969

254 328

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

257 601

335 464

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 537

6 055

Förändring av leverantörsskulder

-45 410

-50 838

Förändring av kortfristiga skulder

-484 616

494 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-280 962

784 889

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 780 588

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 780 588

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-77 000

-77 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-77 000

-77 000

Årets kassaflöde

-357 962

-1 072 699

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

771 863

1 844 562

Likvida medel vid årets slut

413 901

771 863

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas vid varje balansdag.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

15-100 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 093 419	1 065 136
	1 093 419	1 065 136

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, kallvatten och bostadsrättstillägg.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El för belysning	42 683	41 996
Fjärrvärme	211 953	172 693
KabelTV	0	8 306
Sophämtning	25 644	25 645
Reparation/underhåll	97 313	91 924
Vatten och avlopp	60 741	41 546
Fastighetsförsäkringspremier	57 499	51 556
Revision/bokslut	20 250	18 263
Kommunal fastighetsavgift	40 750	38 456
Övrigt	2 916	3 600
	559 749	493 985

Not 4 Löner och andra ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	37 902	34 650
Sociala avgifter	9 028	6 856
	46 930	41 506

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 465 819	9 374 063
Omklassificeringar		2 091 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 465 819	11 465 819
Ingående avskrivningar	-2 124 466	-1 870 138
Årets avskrivningar	-323 969	-254 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 448 435	-2 124 466
Ingående uppskrivningar	12 150 000	12 150 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	12 150 000	12 150 000
Utgående redovisat värde	21 167 384	21 491 353
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 200 000
	28 000 000	28 000 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	311 168
Inköp	0	1 780 588
Omklassificeringar	0	-2 091 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 303957	4,70	2025-03-01	656 234	656 234
Stadshypotek 307895	2,83	2026-12-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 308466	3,45	2025-04-01	400 000	400 000
Stadshypotek 290251	1,20	2025-01-30	1 398 750	1 413 750
Stadshypotek 290567	1,35	2025-03-01	400 000	400 000
Stadshypotek 293799	1,58	2026-12-01	697 500	697 500
Stadshypotek 295709	2,87	2026-03-30	400 000	400 000
Stadshypotek 296305	3,06	2027-04-30	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek 297768	4,30	2026-09-01	293 250	296 250
Stadshypotek 298726	3,91	2027-12-01	460 000	460 000
Stadshypotek 299322	3,98	2028-01-30	1 838 750	1 897 750
			9 044 484	9 121 484
Kortfristig del av långfristig skuld			2 916 984	2 133 234

Nästa års amortering samt lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 355 000	9 355 000
	9 355 000	9 355 000

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

John Hallberg
Ordförande

Anne-Marie Nordquist

Nellie Sääf

Ulf Svensson

Gunnar Plate

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

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 10:25

SENT BY OWNER:

Alexandra Alpteg · 04.04.2025 14:19

DOCUMENT ID:

HJWswCrTpJx

ENVELOPE ID:

r1lsDABpT1e-HJWswCrTpJx

DOCUMENT NAME:

726000-0232 Bostadsrättsföreningen Öster för 20240101-20241231.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars John Micael Hallberg ljm.hallberg@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 14:34 04.04.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/16) IP: 80.244.196.46
2. Nellie Marie Sääf hejnellie@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 14:52 04.04.2025 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/27) IP: 83.187.189.20
3. LARS GUNNAR PLATE gunnarplate@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 16:34 04.04.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/06) IP: 2.71.120.204
4. Ulf Ivar Peter Svensson ulf.svensson@liljeholmsgatan.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:32 07.04.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/12) IP: 80.244.196.90
5. ANNE-MARIE NORDQUIST nordquistannemarie@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 09:54 08.04.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/18) IP: 80.244.196.79
6. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 10:25 08.04.2025 10:24	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