

Årsredovisning 2023
BRF Eken
Org. Nr 716403–1382





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal och definitioner	5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter och tilläggsupplysningar	11

Revisionsberättelse	Bilaga 1
---------------------	----------

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken i Jönköpings kommun (org nr 716403-1382) får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2023.01.01 - 2023.12.31, föreningens 45:e verksamhetsår.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Sören Larsson, ordförande
Stina Sinclair
Mattias Rosén
Ulla Niander

Suppleanter

Nataniel Hausmanis
Eva-Lena Romfors
Erika Björnebeck
Ludvig Björkqvist

Styrelsen skall enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka väljs av föreningen på ordinarie stämma.

REVISORER

Ordinarie

KPMG AB - Agnes Wiberg
John Sonestedt (medlemsrevisor)

Suppleanter

Mats Angslycke (PwC)

FÖRENINGSTÄMMA OCH STYRELSESAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2023.
Styrelsen har haft 17 protokollförda sammanträden.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002.09.25 och 2002.10.09.

FIRMATECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

ADMINISTRATION

Bostads AB Vätterhem i Jönköping har enligt avtal biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Eken omfattar fastigheterna Rampen 1 och Råven 11 i Jönköping, innehållande 140 lägenheter (11 979 kvm). Byggår är 1980. Vidare finns 89 garage och 90 parkeringsplatser som bostadskomplement.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid verksamhetsårets utgång till 140 st (140 st). Under verksamhetsåret har 14 st (9 st) överlåtelser skett.

TAXERINGSVÄRDE

Det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 207 142 000 kr (207 142 000 kr). Av detta belopp fördelas 76 540 000 kr (76 540 000 kr) på markvärde, och 130 602 000 kr (130 602 000 kr) på byggnadsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar, Jönköping.

AVGIFTER

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår vid verksamhetsårets utgång till 520 kr (510 kr) per kvm och år.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Under verksamhetsåret har 831 000 kr (718 000 kr) avsatts till föreningens fond för yttre underhåll.

Underhållsfonden uppgår vid verksamhetsårets utgång till 9 518 431 kr (8 687 431 kr) och redovisas under rubriken "Eget kapital".

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan. Detta gör det svårt att bedöma om årets avsättning till underhållsfonden är tillräcklig för att säkra framtida underhållskostnader. Detta kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift. Det pågår dock ett arbete med att ta fram en underhållsplan som sträcker sig ca 35 år framåt. Denna blir färdig under 2024 och arbetas med från 2025.

UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har underhållsåtgärder utförts till en kostnad av 421 862 kr (408 320 kr).

Nedan följer de större åtgärder som har gjorts under året:

- * Diverse elarbeten, t.ex. byte av eluttag, armaturer och radiatorer.
- * Diverse snickeri, främst vid garagelängorna
- * Diverse VVS-arbeten, t.ex. byte av blandare

INVESTERINGAR

Under verksamhetsåret har föreningen investerat genom att installera laddstolppar för elbilar.

RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott på 418 817 kr som är i enlighet med budgeterat resultat. Intäkterna har ökat då föreningen höjde avgifterna 1 januari 2023 men även kostnaderna har ökat där reparationskostnaderna står för den största ökningen.

Den ekonomiska oro som varit under 2022 har fortsatt under 2023 och bidragit till att marknadsräntorna ökat kraftigt. Föreningen har därför nästan dubblat räntekostnaderna jämfört med föregående år. Den genomsnittliga räntan uppgår vid verksamhetsårets slut till 3,85% (2,72%).

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid verksamhetsårets utgång framgår vidare av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande notanteckningar.

INKOMSTSKATT

Bostadsrättsföreningen Eken klassificeras skattemässigt som privatbostadsföretag och har t.o.m. 2006 års verksamhetsår beskattats efter schablonmässiga regler. Fr.o.m. 2007 har den schablonmässiga inkomstbeskattningen av bostadsrättsföreningars fastighetsinnehav upphört och är därefter skattefri.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Tengblads Trädgård AB har enligt avtal svarat för den löpande fastighetsskötseln.

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under året. De lönekostnader som föreningen har härrör från arvoderad personal, styrelsearvode och därtill hörande sociala avgifter.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Under de närmsta åren förväntas en fortsatt bra utveckling av föreningen. Årsavgifterna är fortsatt låga i jämförelse med andra föreningar och det i kombination med bland annat välskötta och attraktiva fastigheter utgör en stabil grund. Räntorna bedöms stabilisera sig inom de närmsta åren, vilket också påverkar till en positiv framtidsprognos.

FEMÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021	2020	2019
Avgift bostäder (per kvm)	520	510	508	486	486
Rörelseintäkter	6 546 104	6 426 746	6 386 668	6 127 378	6 109 627
Underhållskostnader	-421 862	-408 320	-3 409 898	-810 519	-1 165 472
Övr drifts- & externa kostnader	-4 513 110	-3 975 637	-3 990 597	-3 761 813	-3 678 764
Personalkostnader	-239 299	-204 960	-246 950	-188 748	-256 141
Avskrivningar	-414 512	-407 658	-407 658	-407 658	-407 658
Finansiella intäkter	37 057	4 179	0	0	852
Finansiella kostnader	-575 561	-299 053	-280 135	-325 526	-335 765
Årets resultat	418 817	1 135 297	-1 948 570	633 114	266 680
Eget kapital	14 029 009	13 610 192	12 474 894	14 423 465	13 790 351
Fastighetslån	15 766 439	17 203 575	17 640 711	16 427 485	17 305 805
Balansomslutning	30 622 314	31 585 452	30 955 653	31 796 533	31 750 952
Soliditet	45,81%	43,09%	40,30%	45,36%	43,43%

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	520 kr/kvm
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	1316 kr/kvm
Skuldsättning per kvm	1316 kr/kvm
Sparande per kvm	70 kr/kvm
Räntekänslighet	2,53%
Energikostnad per kvm	66 kr/kvm
Årsavgifternas andel i procent av rörelseintäkter	95%

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med

Räntekänslighet

föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvm

bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvm

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Årsavgifternas andel i procent av rörelseintäkter

Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Förändring av det egna kapitalet

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 459 887	8 687 431	327 576	-1 135 297
Resultatdisposition enligt beslut på föreningsstämman.			1 135 297	1 135 297
Avsättning till föreningens underhållsfond		831 000	-831 000	
lanspråktagande av UH-fond				
Årets resultat				418 817
Belopp vid årets utgång	3 459 887	9 518 431	631 874	418 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

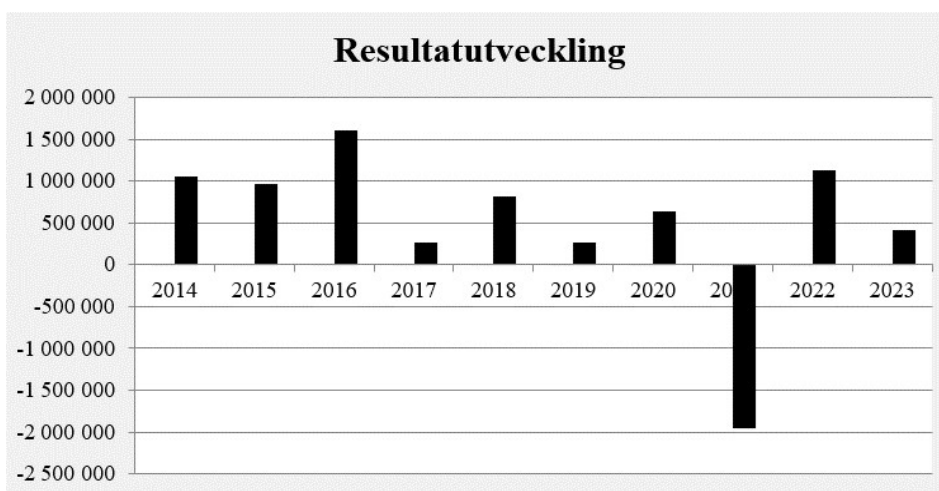
Balanserad vinst	1 462 874 kr
Årets resultat	418 817 kr
Avsättning till underhållsfond i enlighet med budget	-831 000 kr
	<u>1 050 691 kr</u>

Styrelsen föreslår

- att 1 050 691 kr balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	230101-231231	220101-221231
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 541 973	6 420 193
Övriga rörelseintäkter	3	4 131	6 553
Summa rörelseintäkter		6 546 104	6 426 746
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 926 112	-4 375 227
Övriga externa kostnader		-8 860	-8 730
Personalkostnader	5	-239 299	-204 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-414 512	-407 658
Summa rörelsekostnader		-5 588 783	-4 996 575
Rörelseresultat		957 321	1 430 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 057	4 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-575 561	-299 053
Summa finansiella poster		-538 504	-294 874
Årets resultat		418 817	1 135 297



Balansräkning

Belopp i kr Not 2023.12.31 2022.12.31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	28 449 336	28 639 257
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>28 449 336</i>	<i>28 639 257</i>

Summa anläggningstillgångar		28 449 336	28 639 257
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

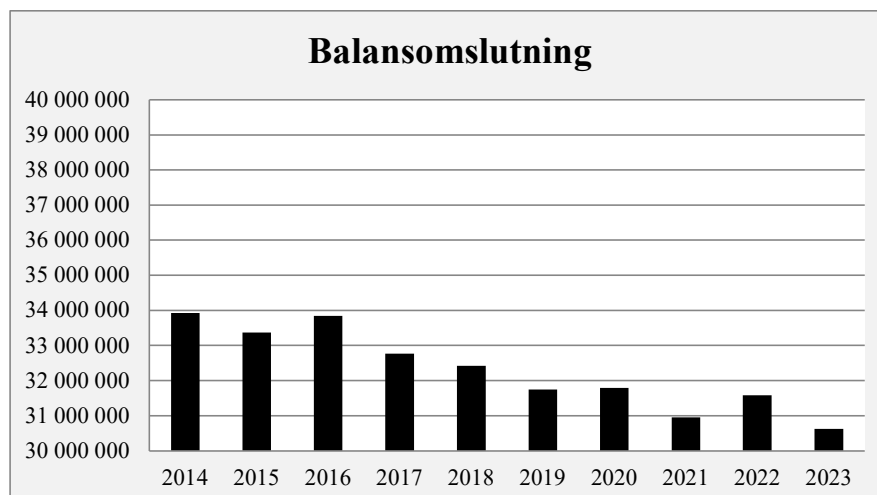
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 228	58 858
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>189 228</i>	<i>58 858</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 983 750	2 887 337
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 983 750</i>	<i>2 887 337</i>

Summa omsättningstillgångar		2 172 978	2 946 195
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		30 622 314	31 585 452
-------------------------	--	-------------------	-------------------

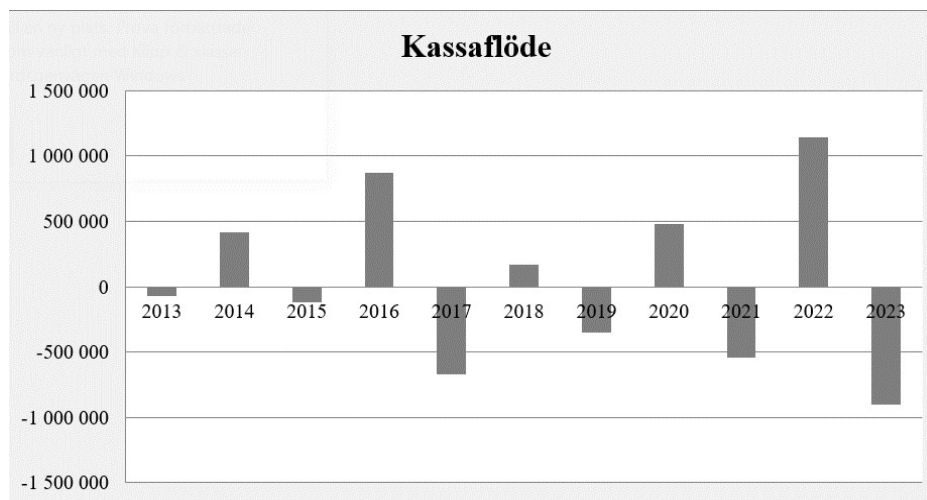


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023.12.31	2022.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 887	3 459 887
Fond för yttre underhåll		9 518 431	8 687 431
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 978 318</i>	<i>12 147 318</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		631 874	327 576
Årets resultat		418 817	1 135 297
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 050 691</i>	<i>1 462 874</i>
Summa eget kapital		14 029 009	13 610 192
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,13	5 442 440	16 766 439
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>5 442 440</i>	<i>16 766 439</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 323 999	437 136
Övriga kortfristiga skulder		64 974	45 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	761 892	725 797
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>11 150 865</i>	<i>1 208 821</i>
Summa skulder		16 593 305	17 975 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 622 314	31 585 452

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	957 321	1 430 171
Finansiella intäkter	37 057	4 179
Finansiella kostnader	-575 561	-299 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	414 512	407 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	833 329	1 542 955
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar m m	-130 370	107 371
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	55 181	-68 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 140	1 581 964
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-224 591	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-224 591	0
Finansieringsverksamhet		
Amorterade lån	-1 437 136	-437 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 437 136	-437 136
ÅRETS KASSAFLÖDE	-903 587	1 144 828
Likvida medel vid årets början	2 887 337	1 742 509
Likvida medel vid årets slut	1 983 750	2 887 337



Noter och tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Värdering av tillgångar

Byggnader, mark, inventarier och maskiner mm är värderade till anskaffningsvärdet.

Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Byggnader, 1% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde. Markanläggningar, 10% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde. Markinventarier, 20% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

Inventarier och verktyg, 10%, resp. 20% av anläggningstillgångens anskaffningsvärde.

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll

Reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll (fond för yttre underhåll) redovisas i balansräkningen som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Reservering kommer att ske genom omföring mellan fritt och eget kapital och kommer ej att påverka resultaträkningen.

Not 2 Nettoomsättning

Not 4 Driftskostnader

	230101-231231	220101-221231		230101-231231	220101-221231
Årsavgifter bostäder	6 229 260	6 107 426	Underhåll	421 862	408 320
Hyror garage, p-platser	322 397	321 600	Reparationer	151 809	145 987
Avgiftsbortfall garage, p-platser	-4 884	-4 033	Fastighetskötsel	1 733 753	1 391 298
Hysesnedsättningar	-4 800	-4 800	Vatten	342 100	368 233
			Fastighetsel	445 606	382 535
Summa:	6 541 973	6 420 193	Sophantering	271 543	262 954
			Försäkringar (premier)	210 869	173 763
			Försäkringar (självrisker)	10 500	0
			Administration/ekon. förvaltning	187 206	166 644
			Revisionsarvodet	33 625	21 625
Indrivnings-/inkassoavgifter	2 880	900	Kabel-TV och bredband	449 804	449 726
Övriga sidointäkter	1 249	5 650	Övriga drift- och förv. kostnader	106 263	67 962
Öresutjämningar	2	3	Fastighetsavgift	561 172	536 180
Summa:	4 131	6 553	Summa:	4 926 112	4 375 227

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Noter och tilläggsupplysningar

Not 5 Personalkostnader		Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	230101-231231	220101-221231	231221	221221
Styrelsearvoden	142 273	155 331	Ingående anskaffningsvärden	245 621
Arvoden till andra förtroendevalda	10 500	0	Utgående anskaffningsvärden	245 621
Löner	47 250	15 750		
Arbetsgivaravgifter etc.	39 276	33 879	Ingående avskrivningar	-245 621
Summa:	239 299	204 960	Utgående avskrivningar	-245 621
Antal årsanställda	0	0	Utgående bokfört värde:	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	230101-231231	220101-221231		
Byggnader	403 283	403 283		
Markanläggningar	11 229	4 375		
Summa:	414 512	407 658		
			231231	221231
			Försäkringar	55 117
			Övriga förutbetalda kostnader	134 111
			Summa:	189 228
				58 858

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	230101-231231	220101-221231		
Räntekostnader	573 913	297 663		
Övriga finansiella kostnader	1 648	1 390		
Summa:	575 561	299 053		
			231231	221231
			Handelsbanken	1 965 473
			Swedbank	18 277
			Summa:	1 983 750
				2 887 337

Not 8 Byggnader och mark

	231231	221231		
Ingående anskaffningsvärden	41 356 562	41 356 562		
Årets investering	224 591	0		
Utgående anskaffningsvärden	41 581 153	41 356 562		
Ingående avskrivningar	-12 717 305	-12 309 647		
Årets avskrivningar	-414 512	-407 658		
Utgående avskrivningar	-13 131 817	-12 717 305		
Utgående bokfört värde:	28 449 336	28 639 257		

Taxeringsvärde: 207 142 000 kr (207 142 000 kr)

Noter och tilläggsupplysningar

Not 12 Ställda panter

Fastighetsinteckningar	231231 22 500 000	221231 22 500 000
------------------------	----------------------	----------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Specifikation av skulder till kreditinstitut.		
Räntebindning till	Lånebelopp	Genomsnittlig ränta
Rörlig ränta HB	5 000 000	5,00%
Rörlig ränta HB	3 400 000	5,20%
Rörlig ränta HB	1 707 139	5,00%
2026-10-30 HB	834 300	2,36%
2028-04-30 HB	4 825 000	1,56%
	15 766 439	3,85%

Av föreningens fastighetslån är 15 766 439 kr (17 203 575 kr) räntebärande. Lånen är tagna i HB (Handelsbanken).

Av ovanstående specificerade fastighetslån har 10 323 999 kr (437 136 kr) (kortfristig del av långfristiga skulder) redovisats under rubriken "Kortfristiga skulder - Skulder till kreditinstitut".

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Avser kortfristig del 10 323 999 kr (437 136 kr) av långfristiga skulder, dvs beräknad amortering av fastighetslån på följande verksamhetsår samt del som omförhandlas under 2024 (lån med rörlig ränta).

Andel av lån
32%
22%
11%
5%
31%

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	231231	221231
Upplupna sociala avgifter	14 278	13 665
Upplupna räntekostnader	76 215	58 951
Förskottsbetalda hyror	551 732	529 472
Övriga upplupna kostnader	119 667	123 709
Summa:	761 892	725 797

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns.

Jönköping 2024

Sören Larsson
Ordförande

Stina Sinclair

Mattias Rosén

Ulla Niander

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2024

KPMG AB
Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

John Sonestedt
Medlemsrevisor

Bostadsrättsföreningen Eken
c/o Bostads AB Vätterhem
Klosterg 10, Box 443, 551 16 Jönköping
Tel: 036-199400 Fax: 036-168941