

# ÅRSREDOVISNING

FÖR

Bostadsrättsföreningen Röret 22

769637–2577

2023

## ÅRSREDOVISNING

# Bostadsrättsföreningen Röret 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

---

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Röret 22 org.nr 769637-2577, som har sitt säte i Värnamo och registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, till nyttjande utan tidsbegränsning, åt medlemmarna i enlighet med föreningens stadgar.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Värnamo Röret 22 ("fastigheten") samt därpå uppfört ett flerbostadshus med sammanlagt 21 bostadslägenheter enligt ansökan om bygglov och för vilka de finns förutsättningar för en ändamålsenlig och god samverkan i en förening.

2022 är de första verksamma året och inflyttningen skedde i juli.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Värnamo Röret 22 och har sitt säte på Smålandsgatan 2 i Värnamo.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Jönköping.

Fastigheten byggdes 2021 och färdigställdes 2022. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 066 m<sup>2</sup>, varav 1 897 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 21 bostadsrätter.

##### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Thomas Jönsson	Ordförande
Marita Helgesson	Ordinarie ledamot
Rasmus Lehmann	Ordinarie ledamot
Carina Lageskog	Ordinarie ledamot
Petra Johansson	Sekreterare

Styrelsen har under året hållit - protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Marie Jacobsson , Ordinaire revisor

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 802	814
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-822	-11 804
Soliditet (%)	52,9	52,4
Årsavgifter per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	920	-
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	14 000	-
Sparande per m <sup>2</sup>	5	-
Räntekänslighet %	15,21	-
Energikostnad per m <sup>2</sup>	189	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	-
Balansomslutning (tkr)	-56 011 433	-56 998 114

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 804 614
Årets resultat	-821 670
Summa till stämmans förfogande	-12 626 284

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-94 850
Balanseras i ny räkning	-12 721 134
<b>Summa</b>	<b>-12 626 284</b>

## RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		1 801 997	814 535
Övriga ersättningar och intäkter		82 727	1 203
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 884 724</b>	<b>815 738</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader		-434 301	-395 135
Övriga externa kostnader		-226 149	-132 047
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar		-812 500	-276 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 472 950</b>	<b>-803 224</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>411 774</b>	<b>12 514</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			0
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 233 444	-11 817 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 233 444</b>	<b>-11 817 128</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-821 670</b>	<b>-11 804 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-821 670</b>	<b>-11 804 614</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	55 412 839	56 225 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 412 839</b>	<b>56 225 339</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 412 839</b>	<b>56 225 339</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 663	58 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 837	6 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 500</b>	<b>65 091</b>
Kassa och bank			
Kassa och bank		545 094	707 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>545 094</b>	<b>707 683</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>598 594</b>	<b>772 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 011 433</b>	<b>56 998 114</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		41 670 000	41 670 000
Årets resultat		-821 670	-11 804 614
Balanserat resultat		-11 804 614	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 043 715</b>	<b>29 865 386</b>
<b>EGET KAPITAL VID RÄKENSKAPSÅRETS SLUT</b>		<b>29 043 715</b>	<b>29 865 386</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit		81 965	81 965
Övriga skulder Danske Bank		26 559 707	26 776 865
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 641 672</b>	<b>26 858 830</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		81 959	90 186
Övriga skulder		-23 441	-23 441
Skatteskuld		72 580	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 947	207 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>326 047</b>	<b>273 897</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>26 967 719</b>	<b>27 132 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 011 433</b>	<b>56 998 114</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		-821 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		812 500
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-9 171</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar		11 591
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder		52 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 568</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-217 158
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-217 158</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-162 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>707 684</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>545 094</b>

## NOTER

### NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:  
Byggnader 80 år

#### Kassaflödesanalys

Är upprättad enligt indirekt metod

### NOT 2 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### NOT 3 BYGGNADER OCH MARK

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	56 501 381	37 843 881
Årets anskaffningar	0	18 657 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 501 381</b>	<b>56 501 381</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-276 042	0
Årets avskrivningar	-812 500	-276 042
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 088 542</b>	<b>-276 042</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 412 839</b>	<b>56 225 339</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 500 000	
Taxeringsvärden mark	4 645 000	
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>18 145 000</b>	



**NOT 4 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lån danske bank	26 559 706	26 776 865

**NOT 5 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

---

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Utnyttjad kredit uppgår till	81 965	81 965

---

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

---

Värnamo den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Thomas Jönsson

*Ordförande*

Marita Helgesson

Carina Lageskog

Petra Johansson

Rasmus Lehmann

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

Marie Jacobsson

Auktoriserad revisor