

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd

769640-1921

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd 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 2021-07-09.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings län, Vaggeryds kommun.

Styrelsen från extra föreningsstämma som hölls 2022-11-30:

Erik Hultén	Ordförande
Admir Sejdic	Ledamot
Eva Sunesson	Ledamot
Mattias Albinsson	Suppleant

Föreningsvald revisor

Viktoria Önneby

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Björken 6,8 och 9 som uppfördes 2021/2022. Fastigheten består av 9 lägenheter.

Adresser: Östermovägen 1A-C, Esplanaden 2A-C och Esplanaden 4A-C

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	m ²
9	5	100

Total bostadsyta är 900 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

I föreningen finns ej en underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens byggnation på fastigheten färdigställdes och medlemmarna har flyttat in från och med oktober 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.

Under året har 8 st bostadsrätter upplåtits med bostadsrätt. 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2021/22 (18 mån)
Nettoomsättning	577	114
Resultat efter finansiella poster	-289	-90
Soliditet (%)	66,25	66,24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	127
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,05	100,00
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 871	11 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	4,04
Räntekänslighet (%)	17,83	86,95
Sparande per kvm (kr/kvm)	48	-13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	39	3
Driftskostnad, kr/m ²	119	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Då medlemmarna flyttade in i oktober 2022 behöver driftskostnaden proportioneras för att bli jämförbar med ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på höjda räntekostnader samt att föreningen amorterat på lånen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 710 000	0	0	-90 382	19 619 618
Disposition av föregående års resultat:		9 000	-99 392	90 392	0
Årets resultat				-289 076	-289 076
Belopp vid årets utgång	19 710 000	9 000	-99 392	-289 066	19 330 542

Enligt föreningens stadgar ska resevering av medel för yttre underhåll göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-99 382
årets förlust	-289 076
	-388 458

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	36 000
i ny räkning överföres	-424 458
	-388 458

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-09 -2022-12-31 (18 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	577 467	113 853
Övriga intäkter		6 202	2 415
		583 669	116 268
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-107 147	-9 615
Administrationskostnader	4	-41 346	-11 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 322	-78 301
		-480 815	-99 085
Rörelseresultat		102 854	17 183
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 930	-107 565
		-391 930	-107 565
Resultat efter finansiella poster		-289 076	-90 382
Resultat före skatt		-289 076	-90 382
Årets resultat		-289 076	-90 382

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

29 099 377

29 431 699

29 099 377

29 431 699

Summa anläggningstillgångar

29 099 377

29 431 699

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

5 227

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 873

3 279

9 100

3 279

Kassa och bank

71 059

185 025

Summa omsättningstillgångar

80 159

188 304

SUMMA TILLGÅNGAR

29 179 536

29 620 003

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 710 000	19 710 000
Fond för yttre underhåll		9 000	0
		19 719 000	19 710 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-99 382	0
Årets resultat		-289 076	-90 382
		-388 458	-90 382
Summa eget kapital		19 330 542	19 619 618
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 484 050	6 368 100
Summa långfristiga skulder		6 484 050	6 368 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 300 000	3 531 900
Leverantörsskulder		9 250	7 832
Skulder till koncernföretag		0	24 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 694	68 088
Summa kortfristiga skulder		3 364 944	3 632 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7	29 179 536	29 620 003

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-09 -2022-12-31 (18 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-289 076	-90 382
Justeringar för avskrivningar		332 322	78 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		43 246	-12 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 821	-3 279
Förändring av leverantörsskulder		1 418	7 832
Förändring av kortfristiga skulder		-36 859	92 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 984	85 025
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 510 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	19 710 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-9 800 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	9 900 000
Amortering av lån		-115 950	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 950	9 900 000
Årets kassaflöde		-113 966	185 025
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		185 025	0
Likvida medel vid årets slut		71 059	185 025

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 har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar och grund	120 år
VA inkl stammar	50 år
Värme inkl stammar	50 år
El inkl stammar	40 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Dörrar	25 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.

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

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.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2021-07-09 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	548 667	113 853
Intäkter garage och parkeringsplatser	28 800	0
	577 467	113 853

I föreningens årsavgifter ingår väghållning och soptömning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2021-07-09 -2022-12-31
Driftskostnader		
El	35 542	2 579
Renhållning	15 160	4 157
Försäkring	14 901	2 879
Förbrukningsmaterial	9 828	0
Fastighetsskötsel	8 988	0
Övriga försäkringar	2 709	0
Övriga fastighetskostnader	16 659	0
Projektkostnad - pantbrev	3 360	0
Summa driftskostnader	107 147	9 615
Löpande underhåll	0	0
Summa fastighetskostnader	107 147	9 615

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2021-07-09 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	36 973	8 754
Övriga förvaltningskostnader	4 373	2 415
	41 346	11 169

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 927 684	0
Inköp	0	31 927 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 927 684	31 927 684
Ingående avskrivningar	-78 301	0
Årets avskrivningar	-332 322	-78 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-410 623	-78 301
Utgående redovisat värde	31 517 061	31 849 383
Taxeringsvärden byggnader	2 589 000	2 589 000
Taxeringsvärden mark	513 000	513 000
	3 102 000	3 102 000

Not 6 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,97	2024-12-01	3 300 000	3 300 000
Handelsbanken	3,98	2025-12-01	3 300 000	3 300 000
Handelsbanken	3,84	2027-12-01	3 184 500	3 300 000
			9 784 500	9 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 300 000	3 531 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev	9 900 000	9 900 000
	9 900 000	9 900 000

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Erik Hultén
Ordförande

Admir Sejdovic

Eva Sunesson

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

Viktoria Önneby
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 20:46

SENT BY OWNER:
Ann Lilja · 28.05.2024 13:45

DOCUMENT ID:
HklZyVBQNA

ENVELOPE ID:
rJZ1EBmEA-HklZyVBQNA

DOCUMENT NAME:
769640-1921 Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Vaggeryd för 2
0230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADMIR SEJDOVIC rimda88@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 13:57 28.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/21) IP: 77.218.231.74
2. Eva Suneson sunesoneva@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:18 28.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/27) IP: 217.72.19.196
3. ERIK HULTÉN ordforande.brf.esplanaden.vgd@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:25 30.05.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/25) IP: 217.72.21.6
4. Sara Gertrud Viktoria Önneby barestorpvastergard@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 20:46 30.05.2024 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/21) IP: 217.72.19.201

* 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