

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Drotten SFF. Föreningens andel är 51 procent. Samfälligheten förvaltar garaget, bastu, gemensamhetslokal samt innergård.

Styrelsen

Zandrah Andersson	Ordförande
Eva Maria Ammunet	Ledamot
Mathias Anehammar	Ledamot
Thomas Patrick Wictor Blomberg	Ledamot
Peter Georg Kifle Sjöde	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Borg	Ordinarie Extern	E&Y
----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Drotten 11	2020	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.

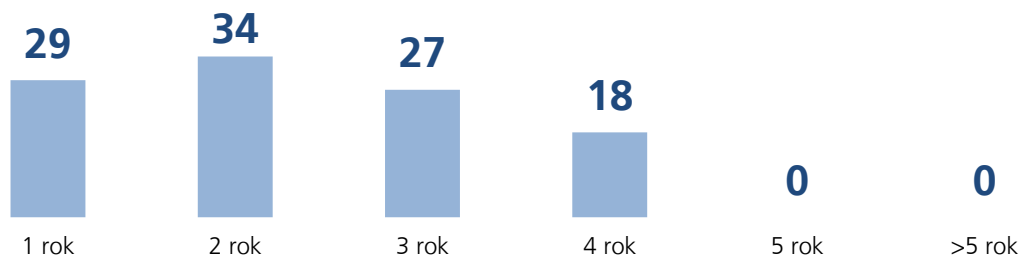
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 10 253 m², varav 6 864 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning
Infometric AB	IMD individuell mätning
Telia	Tv Bredband Telefoni
Jönköping Energi	Fjärrvärme
Jönköping Energi	Elnät elleverans

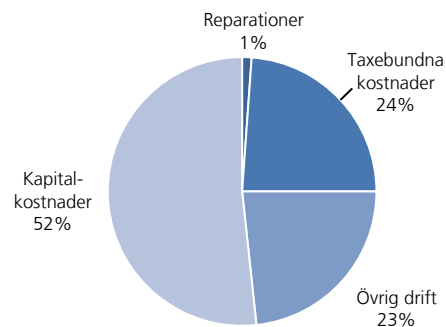
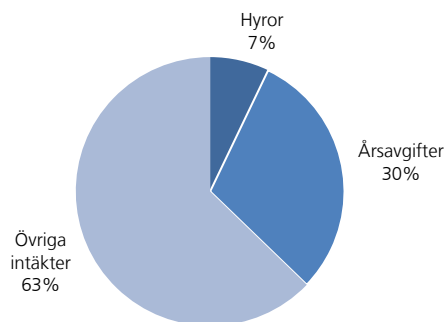
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 0,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 910 301	1 036 064
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 078 839	0
Finansiella intäkter	2	0
Minskning kortfristiga fordringar	667 272	0
Medlemsinsatser	62 080 000	214 400 000
Ökning av långfristiga skulder	0	11 377 162
Ökning av kortfristiga skulder	18 806 783	0
	85 632 897	225 777 162
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 399 320	0
Finansiella kostnader	1 464 538	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	22 506 786	182 654 103
Ökning av kortfristiga fordringar	0	898 197
Minskning av långfristiga skulder	54 517 189	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	30 350 625
	79 887 833	213 902 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 655 365	12 910 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 745 064	11 874 237

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har, förutom löpande underhåll, vissa medlemmar valt att få sina balkonger inglasade av Svensk Balkonginglasning Syd AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 166

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	179	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 275	22 217
Elkostnad/m ² totalyta	38	0
Värmekostnad/m ² totalyta	27	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	213	0
Soliditet (%)	70	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 215	0
Nettoomsättning (tkr)	1 699	0

Ytuppgifter enligt ekonomiska planen, 6 864 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	199 056 000	49 743 000	0	149 313 000
Upplåtelseavgifter	77 424 000	12 337 000	0	65 087 000
Fond för yttre underhåll	205 920	205 920	0	0
S:a bundet eget kapital	276 685 920	62 285 920	0	214 400 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-205 920	-205 920	0	0
Årets resultat	1 214 984	1 214 984	0	0
S:a fritt eget kapital	1 009 064	1 009 064	0	0
S:a eget kapital	277 694 984	63 294 984	0	214 400 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 214 984
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-205 920</u>
summa balanserat resultat	1 009 064

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>9 162</u>
1 018 226

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 699 443	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 379 396	0
Summa rörelseintäkter		4 078 839	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 222 071	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 252	0
Personalkostnader	Not 6	-45 997	0
Summa rörelsekostnader		-1 399 320	0
RÖRELSERESULTAT		2 679 520	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 464 538	0
Summa finansiella poster		-1 464 536	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 214 984	0
ÅRETS RESULTAT		1 214 984	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	375 576 000	214 262 609
Pågående byggnation	Not 8	0	138 806 605
Summa materiella anläggningstillgångar		375 576 000	353 069 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		375 576 000	353 069 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 000	400 400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 936 017	1 470 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	371 441	0
Summa kortfristiga fordringar		2 312 458	1 870 581
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		16 719 704	12 083 789
Summa kassa och bank		16 719 704	12 083 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 032 162	13 954 370
SUMMA TILLGÅNGAR		394 608 162	367 023 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 480 000	214 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	205 920	0
Summa bundet eget kapital		276 685 920	214 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-205 920	0
Årets resultat		1 214 984	0
Summa fritt eget kapital		1 009 064	0
SUMMA EGET KAPITAL		277 694 984	214 400 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	152 498 359
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	64 329 820	0
Summa långfristiga skulder		64 329 820	152 498 359
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 651 350	0
Leverantörsskulder		146 346	110 341
Skatteskulder		24 178	0
Övriga skulder		18 229 642	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	531 842	14 884
Summa kortfristiga skulder		52 583 358	125 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 608 162	367 023 584

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnaden startar 2022 med beräknad nyttjandeperiod på 120 år.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	3 392 021	0
	Årsavgifter – bortfall	-2 163 817	0
	Hyror garage	290 000	0
	Elintäkter moms	178 840	0
	Avgift andrahandsuthyrning	2 380	0
	Öresutjämning	19	0
		1 699 443	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	2 375 396	0
	Fakturerade kostnader moms	4 000	0
		2 379 396	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	88 965	0
	Fastighetskötsel beställning	6 105	0
	Städning enligt beställning	2 638	0
	Hissbesiktning	20 799	0
	Bevakning	7 035	0
	Serviceavtal	72 984	0
	Förbrukningsmateriel	459	0
	Störningsjour och larm	6 226	0
		205 211	0
	Reparationer		
	Entré/trapphus	595	0
	Lås	6 543	0
	Ventilation	9 356	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	839	0
	Hiss	10 445	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 600	0
		31 378	0
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	9 163	0
		9 163	0
	Taxebundna kostnader		
	El	262 164	0
	Värme	187 559	0
	Vatten	93 714	0
	Sophämtning/renhållning	131 464	0
		674 901	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 185	0
	Bredband	217 056	0
		277 241	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 178	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 222 071	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 813	0
	Medlemsinformation	2 567	0
	Tele- och datakommunikation	3 352	0
	Inkassering avgift/hyra	515	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	0
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	621	0
	Studieverksamhet	7 500	0
	Förvaltningsarvode	72 243	0
	Administration	7 979	0
	Konsultarvode	1 163	0
		131 252	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	0
	Sociala kostnader	10 997	0
		45 997	0
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 262 609	81 671 197
	Nyanskaffningar	161 313 391	132 591 412
	Utgående anskaffningsvärde	375 576 000	214 262 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	375 576 000	214 262 609
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 896 395	214 262 609
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 417 822	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	46 000 000
		113 417 822	106 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	106 000 000
	Lokaler	2 417 822	0
		113 417 822	106 000 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	138 806 605	88 743 914
	Pågående nybyggnation	-138 806 605	50 062 691
		0	138 806 605
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Momsavräkning	356	0
	Klientmedel hos SBC	1 935 661	826 512
	Avräkning byggare	0	643 669
		1 936 017	1 470 181
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna elintäkter	81 441	0
	Upplupna garageintäkter	290 000	0
		371 441	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	205 920	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	205 920	0

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	0	152 498 359

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2021-12-31	2020-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea	0,900 %	32 660 390	0
	Nordea	0,840 %	32 660 390	0
	Nordea	1,150 %	32 660 390	0
	Summa skulder till kreditinstitut		97 981 170	0
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 651 350	0
			64 329 820	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 548 970 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	99 096 000	0

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	31 250	0
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	10 997	0
	Ränta	71 554	0
	Avgifter och hyror	383 041	14 884
		531 842	14 884

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Jönköping den / 2022

Zandrah Andersson
Ordförande

Eva Maria Ammunet
Ledamot

Mathias Anehammar
Ledamot

Thomas Patrick Wictor Blomberg
Ledamot

Peter Georg Kifle Sjöde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor