

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 53 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gårds- och garageanläggningar..

Styrelsen

Zandrah Andersson	Ordförande
Maria Ammunet	Ledamot
Patrick Blomberg	Ledamot
Stefan Lundmark	Ledamot
Peter Sjöde	Ledamot
Mathias Anehammar	Suppleant
Carina Carlgren	Suppleant
Annika Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sandra Hvitman

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Peter Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Drotten 11	2020	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

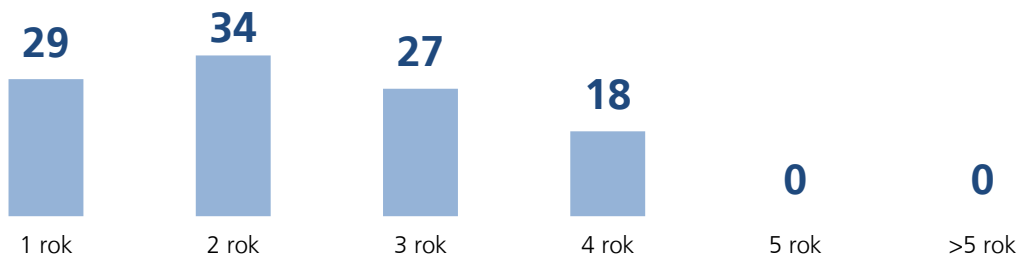
Värdeåret är 2020.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 377 m², varav 6 864 m² utgör boyta och 513 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning
Axcell Fastighetspartner AB	teknisk förvaltning
Infometric AB	IMD individuell mätning
Telia	Tv Bredband Telefoni
Jönköping Energi	Fjärrvärme
Jönköping Energi	Elnät elleverans

Föreningens ekonomi

Inflationen i Sverige är just nu mycket hög. Detta kommer att påverka föreningens kostnader under 2023. I upprättad budget för 2023 har det tagits höjd för dessa. Största del av de ökade kostnaderna avser elkostnader där den största delen vidarefaktureras lägenhetsinnehavarna. Med anledning av detta ser styrelsen ingen anledning till att behöva höja avgifterna ytterligare under 2023 pga ökad inflation.

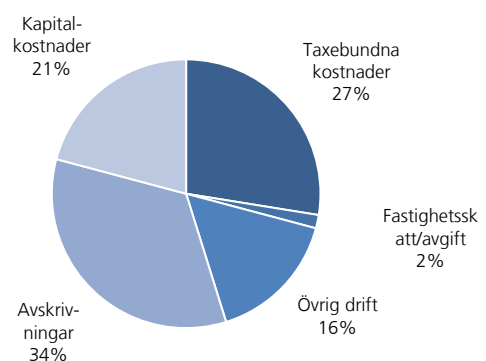
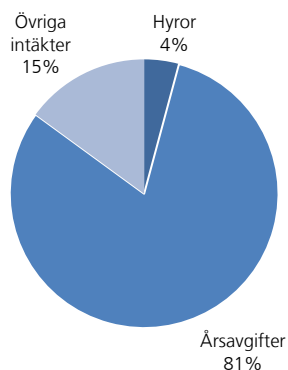
Ett av föreningens lån skrevs om 2022-02-17, där lånevillkoren bedöms som fortsatt tillfredsställande. Under 2023 ligger samtliga lån bundna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 655 365	12 910 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 917 262	4 078 839
Finansiella intäkter	3 396	2
Minskning kortfristiga fordringar	297 821	667 272
Medlemsinsatser	0	62 080 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 806 783
	6 218 479	85 632 897
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 542 377	1 399 320
Finansiella kostnader	1 147 668	1 464 538
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	85 873 000
Minskning av långfristiga skulder	1 407 657	54 517 189
Minskning av kortfristiga skulder	17 962 075	0
	23 059 776	143 254 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 814 068	18 655 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-16 841 297	5 745 064

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på grund av den rådande elsituationen i Sverige varit hårt prisutsatta avseende elkostnaderna. Detta har medfört att elkostnaderna har ökat kraftigt under 2022. Den största delen av dessa har vidarefakturerats ut till lägenhetsinnehavarna. Föreningens tro är att elpriserna under 2023 kommer att stabiliseras något men vara fortsatt höga.

I nuläget är det oklart om och när föreningen kommer att erhålla något elstöd för 2022.

Under senare delen av året slöts ett nytt förvaltningsavtal rörande teknisk förvaltning med Axcell. Detta kommer att medföra en mindre merkostnad men framför allt höja servicenivån för lägenhetsinnehavarna avsevärt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 173
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	179	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 070	14 275	22 217	20 560
Elkostnad/m ² totalyta	94	38	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	57	27	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	14	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	213	0	0
Soliditet (%)	74	70	58	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	358	-189	0	0
Nettoomsättning (tkr)	5 363	1 699	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 864 m² bostäder och 513 m² lokaler.

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	0	0	199 056 000
Upplåtelseavgifter	77 424 000	0	0	77 424 000
Fond för yttre underhåll	402 678	205 920	-9 162	205 920
S:a bundet eget kapital	276 882 678	205 920	-9 162	276 685 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-591 942	-205 920	-180 102	-205 920
Årets resultat	358 283	358 283	189 264	-189 264
S:a fritt eget kapital	-233 659	152 363	9 162	-395 184
S:a eget kapital	276 649 019	358 283	0	276 290 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	358 283
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-386 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 920
summa balanserat resultat	-233 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-233 659
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 362 565	1 699 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	554 697	2 379 396
Summa rörelseintäkter		5 917 262	4 078 839
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 272 014	-1 222 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 794	-131 252
Personalkostnader	Not 6	-82 568	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 872 330	-1 404 248
Summa rörelsekostnader		-4 414 707	-2 803 567
RÖRELSERESULTAT		1 502 555	1 275 272
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 147 668	-1 464 538
Summa finansiella poster		-1 144 272	-1 464 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		358 283	-189 264
ÅRETS RESULTAT		358 283	-189 264

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	372 299 422	374 171 752
Summa materiella anläggningstillgångar	372 299 422	374 171 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	372 299 422	374 171 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18 962	5 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 814 082	1 936 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	60 000	371 441
Summa kortfristiga fordringar	1 893 044	2 312 458
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	16 719 704
Summa kassa och bank	0	16 719 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 893 044	19 032 162
SUMMA TILLGÅNGAR	374 192 466	393 203 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 480 000	276 480 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	402 678	205 920
Summa bundet eget kapital		276 882 678	276 685 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-591 942	-205 920
Årets resultat		358 283	-189 264
Summa fritt eget kapital		-233 659	-395 184
SUMMA EGET KAPITAL		276 649 019	276 290 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	95 192 117	64 329 820
Summa långfristiga skulder		95 192 117	64 329 820
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 381 396	33 651 350
Leverantörsskulder		178 221	146 346
Skatteskulder		116 178	24 178
Övriga skulder		19 427	18 229 642
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	656 108	531 842
Summa kortfristiga skulder		2 351 330	52 583 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 192 466	393 203 914

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 816 239	3 392 021
Årsavgifter - bortfall	-32 114	-2 163 817
Hyror garage	230 774	290 000
Hyror förråd	16 635	0
Elintäkter moms	272 563	178 840
Överlåtelse/pantsättning	33 086	0
Avgift andrahandsuthyrning	25 369	2 380
Öresutjämning	13	19
	5 362 565	1 699 443

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	537 864	2 375 396
Fakturerade kostnader moms	620	4 000
Övriga intäkter	16 214	0
	554 697	2 379 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 058	88 965
	Fastighetsskötsel beställning	4 516	6 105
	Städning enligt beställning	0	2 638
	Hissbesiktning	15 779	20 799
	Bevakning	10 013	7 035
	Gemensamma utrymmen	2 430	0
	Sophantering	8 475	0
	Serviceavtal	96 567	72 984
	Förbrukningsmateriel	21 272	459
	Störningsjour och larm	0	6 226
		260 110	205 211
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 557	595
	Lås	1 613	6 543
	Ventilation	11 355	9 356
	Elinstallationer	1 720	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 530	839
	Hiss	8 929	10 445
	Skador/klotter/skadegörelse	12 770	3 600
		45 474	31 378
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	9 163
		0	9 163
	Taxebundna kostnader		
	El	694 418	262 164
	Värme	418 661	187 559
	Vatten	235 562	93 714
	Sophämtning/renhållning	170 178	131 464
		1 518 819	674 901
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 204	60 185
	Bredband	289 408	217 056
		355 612	277 241
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 000	24 178
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 272 014	1 222 071
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 342	2 813
	Medlemsinformation	0	2 567
	Tele- och datakommunikation	3 352	3 352
	Inkassering avgift/hyra	1 485	515
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	31 250
	Föreningskostnader	3 577	0
	Styrelseomkostnader	0	1 250
	Fritids- och trivselkostnader	0	621
	Studieverksamhet	0	7 500
	Förvaltningsarvode	98 421	72 243
	Administration	73 743	7 979
	Konsultarvode	0	1 163
		187 794	131 252

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	35 000
	Sociala kostnader	19 568	10 997
		82 568	45 997
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 872 330	1 404 248
		1 872 330	1 404 248
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	375 576 000	214 262 609
	Nyanskaffningar	0	161 313 391
	Utgående anskaffningsvärde	375 576 000	375 576 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 404 248	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 872 330	-1 404 248
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 276 578	-1 404 248
	Planenligt restvärde vid årets slut	372 299 422	374 171 752
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	150 896 395	150 896 395
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	182 005 940	81 417 822
	Taxeringsvärde mark	53 000 000	32 000 000
		235 005 940	113 417 822
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	232 000 000	111 000 000
	Lokaler	3 005 940	2 417 822
		235 005 940	113 417 822
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	14	0
	Momsavräkning	0	356
	Klientmedel hos SBC	760 881	1 935 661
	Räntekonto hos SBC	1 053 187	0
		1 814 082	1 936 017

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna elintäkter	60 000	81 441
	Upplupna garageintäkter	0	290 000
		60 000	371 441

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	205 920	0
	Reservering enligt stadgar	205 920	205 920
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 162	0
	Vid årets slut	402 678	205 920

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,620 %	32 243 693	32 660 390	2027-02-17
	Nordea	0,900 %	32 164 910	32 660 390	2024-02-21
	Nordea	0,000 %	32 164 910	32 660 390	2026-02-18
	Summa skulder till kreditinstitut		96 573 513	97 981 170	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 381 396	-33 651 350	
			95 192 117	64 329 820	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 666 533 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	99 096 000	99 096 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Extern revisor	0	31 250
	Arvoden	47 500	35 000
	Sociala avgifter	14 700	10 997
	Ränta	90 522	71 554
	Avgifter och hyror	503 386	383 041
		656 108	531 842

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2-års besiktning kommer att ske under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Jönköping den / 2023

Zandrah Andersson
Ordförande

Maria Ammunet
Ledamot

Patrick Blomberg
Ledamot

Stefan Lundmark
Ledamot

Peter Sjöde
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor