

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen EAST i Jönköping

769634-5458

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen EAST i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 EAST i Jönköping 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 2017-11-01.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Domherren 25 som uppfördes 2019-2020. Fastigheten består av två huskroppar i kvartersstruktur kring innergård och innehåller totalt 63 lägenheter. Garage i källare under hela fastigheten.

Adresser: Slottsgatan 42 och 44 i Jönköping

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
39	2	46-71
16	3	72-85
7	4	97-102
1	5	114

Total boarea är 4 265 m² och total lokalarea är 73 m².

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Tosito AB, lokalvård av Stormtrivs AB och den ekonomiska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Delägarförvaltning

Brf East, Brf East 2 och Tosito Domherren i Jönköping AB har träffat avtal om delägarförvaltning gällande gemensamhetsanläggningarna GA:1 parkeringsanläggning, GA:2 gårdsanläggning, GA:3 fjärrvärme/elcentral, GA:4 kallvatten, GA:5 spillvatten, GA:7 värme och GA:8 sophantering.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Överlåtelser

64 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett. 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.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2022-04-07:

Rolf Öborg	Ordförande
Jonas Gladh	Vice ordförande
Fredrik Hyltse	Sekreterare
Per-Olof Palm	Ledamot
Patricia Melin	Ledamot
Ingrid Bergman	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Revisor Ola Claesson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi. Styrelsen har under året haft möjlighet att noggrant sätta sig in i föreningens ekonomi. Budgeten för 2022 indikerade en relativt stor förlust, vilket styrelsen beslöt att noggrant analysera. Ordförande fick uppdrag att omgående omförhandla ca tio avtal, varav vi hann omförhandla 6-7 stycken. Besparing på årsbasis ca 75.000- 100.000 kr. Vi fann också att kostnad för uppvärmning borde undersökas. Åtgärd vidtogs och utgående värme ändrades till rekommenderad inomhustemperatur, 21 grader. Vi uppskattar att vi har reducerat kostnad för uppvärmning med 200-300.000 kr över ett antal år. Med tanke på belåningsgrad ca 50% och skuld per m² boendeyta >15.000 kr/m², är styrelsen införstådd med ökat behov av regelbundna amorteringar. Vi amorterar idag 300.000 kr/år på ett nytecknat lån. Styrelsen har fattat beslut om ytterligare amortering (521.000 kr) som kommer att ske av befintligt lån som löper ut 2023-02-28. Ytterligare beslut om amorteringsnivå kommer att fattas under början av 2023. Vi kan dock bedöma att föreningen har positivt kassaflöde under 2022.

Överlåtelse. Under året har 12 lägenheter överlåtits, framförallt under våren. Under hösten har det varit betydligt färre.

Vid **överlåtelse/försäljning** är vårt krav att vi alltid ska träffa köparna innan vi godkänner medlemskap i föreningen. Avsikten är att vi ska presentera vår förening och informera om div. frågor som mäklarna inte alltid har informerat om. Vi vill samtidigt berätta om de krav vi har på våra medlemmar, för att ordning och reda skall gälla och att alla skall trivas. Detta har varit uppskattat av köparna.

Elpriser. Elpriser har under hösten ökat markant i vårt område. Från en låg nivå under flera år, har vi under sept-dec tvingats att efterdebitera samtliga förbrukare, för att jämna ut kostnadsgapet.

Laddnings elbilar. Vi har fortsatt att undersöka hur vi enklast löser frågan om laddplatser i garaget. Eftersom det råder stor osäkerhet inför framtiden hur detta ska lösas, har frågan svalnat. Efterfrågan har inte heller varit stor. Vi fortsätter att undersöka när vi har mer klarhet i frågan. Vi har dock försökt samla alla våra p-platser så nära ingående el som möjligt. Allt för att det ska vara förberett för enkel installation.

Sanitära problem. Under året har kommunen enligt plan bytt ut avfallsrör, vattenrör samt elledningar nedgrävda i Slottsgatan. Det innebär också att man har stört tillvaron för råttor och andra kloaklevande djur. Det problem vi har haft med dessa besökare har dock försvunnit när Slottsgatan åter asfalterades.

Tvåårsbesiktning. Under mars/april har vi haft tvåårsbesiktning av hela fastigheten. Inga stora felaktigheter har upptäckts. Vissa saker är åtgärdade men vissa saker kvarstår.

Problem med ytterdörrar. Vi har upplevt återkommande problem med samtliga entrédörrar (44 A, B och 42). Åtgärder har vidtagits men inga ytterligare åtgärder behövs under 2023.

I övrigt har styrelsen satt sig in i samtliga avtal som tidigare tecknats mellan interimstyrelsen och leverantörer. Det innebär att styrelsen ser positivt på framtiden, både vad gäller uppdaterade avtal och bra kontroll över intäkter och kostnader.

Ordförande har regelbundet delgivit medlemmarna väsentliga delar av styrelseprotokollen i form av mail.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 385	3 298	2 688	0
Resultat efter finansiella poster	-1 736	-1 574	-1 102	-17
Soliditet (%)	71,75	71,70	71,96	6,00
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	659	659	659	0
Lån, kr/m ²	14 711	14 896	14 949	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	1,02	0,97	0,00
Driftskostnad, kr/m ²	339	286	163	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	168 900 000	174 000	-1 294 687	-1 573 509	166 205 804
Disposition av föregående års resultat:		174 000	-1 747 509	1 573 509	0
Årets resultat				-1 735 960	-1 735 960
Belopp vid årets utgång	168 900 000	348 000	-3 042 196	-1 735 960	164 469 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 042 197
årets förlust	-1 735 960
	-4 778 157

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	174 000
i ny räkning överföres	-4 952 157
	-4 778 157

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 384 625	3 297 846
Övriga intäkter		47 118	17 583
		3 431 743	3 315 429
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 530 419	-1 270 221
Administrationskostnader	4	-132 298	-106 766
Löner och ersättningar	5	-37 305	-42 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 813 194	-2 811 454
		-4 513 216	-4 230 448
Rörelseresultat		-1 081 473	-915 019
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 487	-658 490
		-654 487	-658 490
Resultat efter finansiella poster		-1 735 960	-1 573 509
Årets resultat		-1 735 960	-1 573 509

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	225 894 793	228 707 987
		225 894 793	228 707 987
Summa anläggningstillgångar		225 894 793	228 707 987
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		161 012	419 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 040	83 676
		301 052	502 804
<i>Kassa och bank</i>		3 033 866	2 591 810
Summa omsättningstillgångar		3 334 918	3 094 614
SUMMA TILLGÅNGAR		229 229 711	231 802 601

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 900 000	168 900 000
Fond för yttre underhåll		348 000	174 000
		169 248 000	169 074 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 042 197	-1 294 687
Årets resultat		-1 735 960	-1 573 509
		-4 778 157	-2 868 196
Summa eget kapital		164 469 843	166 205 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	44 095 250	64 317 000
Summa långfristiga skulder		44 095 250	64 317 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	19 721 750	303 000
Leverantörsskulder		439 850	187 688
Aktuella skatteskulder		29 500	332 480
Övriga skulder		39 497	40 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 021	416 172
Summa kortfristiga skulder		20 664 618	1 279 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8	229 229 711	231 802 601

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stommar och grund	150
Stamkompletteringar/innerväggar	50
Värme,sanitet	40
El	40
Inre ytskikt och vitvaror	20
Ventilation	30
Fasad/Fönster	50
Yttertak	50

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.

Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till byggnationen av föreningens fastighet inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	Årsavgifter bostäder och lokaler dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta (%)	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad, kr/m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Hysesintäkter bilplatser	288 000	307 674
Årsavgifter bostäder	2 811 036	2 811 036
Årsavgifter lokaler	47 244	47 244
Förbrukningsavgifter	229 558	128 935
Hyra gemensamhetslokal	1 800	2 925
Laddstolpe	6 987	32
	3 384 625	3 297 846

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	612 762	408 388
Värme	312 938	269 179
Vatten	148 787	149 974
Renhållning	75 605	76 804
Försäkring	60 361	48 969
Förbrukningsmaterial	8 475	19 516
Fastighetsskötsel entreprenad	78 329	85 308
Övrig fastighetsskötsel och lokalvård	73 492	92 636
Serviceavtal	19 981	22 810
Övriga fastighetskostnader	31 872	18 162
Datakommunikation	49 334	51 025
Summa driftskostnader	1 471 936	1 242 771
Löpande underhåll	43 733	12 701
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	14 750	14 750
	14 750	14 750
Summa	1 530 419	1 270 222

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	71 219	68 747
Revision	18 002	18 064
Övriga förvaltningskostnader	13 859	6 368
Överlåtselseavgift	14 420	4 760
Pantsättningsavgift	12 492	3 325
Bankkostnader	2 305	5 501
	132 297	106 765

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Övriga ersättningar till styrelsen	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	7 305	9 007
	37 305	42 007

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 870 000	233 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 870 000	233 870 000
Ingående avskrivningar	-5 162 013	-2 350 559
Årets avskrivningar	-2 813 194	-2 811 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 975 207	-5 162 013
Utgående redovisat värde	225 894 793	228 707 987
Taxeringsvärden byggnader	112 428 000	101 202 000
Taxeringsvärden mark	27 236 000	28 273 000
	139 664 000	129 475 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,26	2025-02-28	19 521 000	19 521 000
SEB	1,12	2023-02-28	19 521 000	19 521 000
HB Stadshypotek	0,75	2026-01-30	24 775 000	25 578 000
			63 817 000	64 620 000
Kortfristig del av långfristig skuld			19 721 750	303 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten Domherren 25	65 070 000	65 070 000
	65 070 000	65 070 000

Underskrifter

Jönköping, den dag som framgår av respektive ledamots digitala underskrift

Rolf Öborg
Ordförande

Jonas Gladh

Fredrik Hyltse

Per-Olof Palm

Patricia Melin

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2023 13:41

SENT BY OWNER:

Marcus Roos • 14.04.2023 14:29

DOCUMENT ID:

SkermwTLfh

ENVELOPE ID:

B1SGvalf2-SkermwTLfh

DOCUMENT NAME:

Brf East Bokslut 2022.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS GLADH jmcgladh@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 14:41 14.04.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/10) IP: 213.244.247.141
2. Ulf Ture Fredrik Hyltse fredrik.hyltse@ritbyggkonsult.se	Signed Authenticated	14.04.2023 14:56 14.04.2023 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/27) IP: 31.31.165.250
3. Rolf Bertil Öborg ordforande@eastbrf.se	Signed Authenticated	14.04.2023 16:10 14.04.2023 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/05) IP: 195.67.91.217
4. PER-OLOF PALM palm-hantverk@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2023 16:42 14.04.2023 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/15) IP: 37.123.189.155
5. PATRICIA MELIN melinjkpg@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2023 13:19 16.04.2023 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/30) IP: 31.31.165.85
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	16.04.2023 13:41 16.04.2023 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.236.140

* 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