

Årsredovisning
BRF Tjuren 4 i Jönköping
769623–1880

Räkenskapsåret 2022

Styrelsen för BRF Tjuren 4 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).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Jönköping. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Som medlem i föreningen följer ett åtagande att verka för att föreningens ändamål uppfylls samt att i övrigt efterleva föreningsstämmans och styrelsens beslut. Bostadsrätt är den i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade fastigheten Tjuren 4 i Jönköping 2012. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jönköping.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus i 3 plan med 7 bostadslägenheter.

Den totala boarean uppgår till 559 m² fördelat på 3 lägenheter med 2 rum och kök samt 4 lägenheter med 3 rum och kök.

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen som PwC Jönköping och Aspia Jönköping ansvarat för sedan 2012, sades upp i maj 2022 på grund av höga och oproportionerligt ökande kostnader, överprissättning och undermålig servicekvalitet. Såväl den ekonomiska som den tekniska förvaltningen sköts sedan maj 2022 av föreningen självt (i samarbete med ett nätverk av hantverkare och leverantörer).

Föreningens fastighetsbeskattning

Fastigheten har värdeår 1949 och har betalat fastighetsavgift/fastighetsskatt för om räkenskapsåret 2013.

Fastighetsavgiften för 2022 var 10 633 kr.

Föreningens ekonomi

Ord från styrelsen:

2022 var det tionde året med en styrelse sammansatt av de boende i BRF Tjuren 4 i Jönköping.

Året har i ekonomiskt avseende präglats av:

- Genomförande och slutförande av det åtgärds paket (behandlades på föreningsstämman 2021) för kostnadsbesparingar, förbättringar av dokumentation och administrativa rutiner samt förbättrad medvetenhet hos föreningens medlemmar om ekonomiska och juridiska frågor för en bostadsrättsförening. Åtgärds paketet har varit lyckosamt och föreningen har god ordning och bra ekonomi.
- Dialog kring behovet av en sparsamhets- och amorteringskultur samt en förbättrad kostnadsmedvetenhet. Det arbetet fortsätter i och med det ansträngda ekonomiska läget makro- och geopolitiskt.
- Den kostnadskris som drabbat många i Sverige och Europa, medförde mer än fördubblade elkostnader under andra halvan av 2022 samt kraftigt ökade kostnader på de flesta fronter. Tack var ett lyckosamt genomförande av åtgärds paketet (se punkt 1) samt den höjning med 15 % som beslutades på föreningsstämman 2021 (se nedan) kunde även denna påfrestning på föreningens ekonomi hanteras väl.
- Inköps- och investeringsstopp infördes av icke-nödvändiga saker under andra halvan av 2022, samt ytterligare en genomgång av kostnadsmassan, nu med extra fokus på el- och vattenförbrukning. Bidrog till ytterligare kostnadssänkningar för vatten, avlopp och avfallshantering, samt i viss omfattning också minskad elkonsumention (men elräkningarna över fördubblades ändå under ett halvår p g a extremt förhöjt elpris som mångfaldigt överflyglade en blygsam minskning av elkonsumention).

Föreningens årsavgifter

Den höjning med 15 % som beslutades på föreningsstämman 2021 var välgörande för föreningens ekonomi. Då höjningen under året kombinerats med kostnadsbesparingar föreligger inga behov f n av höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna på 27 737 kr totalt per månad förblir därmed oförändrade.

Föreningsfrågor

Stadgar: Föreningens gällande stadgar antogs vid föreningsstämmorna 2018 och ånyo 2021, en andra gång, av regelskäl (Bolagsverkets regler för anmälan om ändrade stadgar).

Medlemmar: Medlemsantalet har under hela räkenskapsåret varit 9 medlemmar fördelat på bostadshusets 7 bostadslägenheter.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

- Ordförande: Hans Lundberg (2022-01-01–2022-06-14) och Linda Liljedahl (2022-06-15–2022-12-31).
- Sekreterare: Stina Engström (2022-01-01–2022-12-31).
- Kassör: Robert Leppänen (2022-01-01–2022-06-14) och Hans Lundberg (2022-06-15–2022-12-31).

Valberedning:

- Gustav Du Rietz och Susan Du Rietz (2022-01-01–2022-08-01).
- Maximilian Zinsmeister och Emina Burek (2022-09-26–2022-12-31).

Sammanträden och föreningsstämma: Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 styrelsemöten. Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsstämma (2022-06-14) och 1 extra föreningsstämma (2022-09-25). Föreningen har därtill haft två arbetsdagar samt några kortare informationsträffar/informationsutbyten.

Kassaflödesanalys över föreningens in- och utbetalningar (i tkr) under 2022 [Not 1]

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
IB	222	195	206	153	158	141	158	140	157	166	183	189
INBET	25	22	24	24	27	28	20	35	31	31	28	25
UTBET	52	11	77	19	44	11	38	18	22	14	22	39
UB	195	206	153	158	141	158	140	157	166	183	189	175

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt [Not 1]

557 kr per kvadratmeter vilket är bra, då "den genomsnittliga avgiften i Sveriges bostadsrättsföreningar under 2022 är 655 kronor per kvadratmeter och år."¹

Belåning per kvadratmeter [Not 1]

6 758 kr per kvadratmeter vilket är bra, då upp till 10 000 kr per kvadratmeter normalt klassas som en låg skuldsättningsnivå, eller t o m mycket bra i relation till nyproducerade bostadsrättsföreningar som "ofta har lån på 10 000 till 15 000 kronor per kvm boyta."²

Sparande per kvadratmeter [Not 1]

350 kr per kvadratmeter vilket är mycket bra, då HSB:s riktvärde är följande:

Högt = över 301 kr/kvm	Måttligt till hög = 201–300 kr/kvm
Lågt till måttligt = 121–200 kr/kvm	Mycket lågt = under 120 kr/kvm ³

Utgångspunkt för nyckeltalet är årets resultat, där sparandet sedan "är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen."³ En del aktörer argumenterar också för att amortering är en form av sparande och därför ska tas med, vilket vi således gör. Beräkningen blir då följande:

Årets resultat	21 622
Återföring av årets avskrivningar	56 399
Återföring av årets större investeringar	31 063 (installation av fiber)
Återföring av amorteringar	87 000
Sparande per kvadratmeter	196 084/559m² = 350 kr/kvadratmeter

¹ <https://branly.se/statistik/bostadsrattsavgifter-2022/>

² <https://mb.cision.com/Main/67/3309459/1389159.pdf>

³ <https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/sparande/>

Räntekänslighet [Not 1]

SEB rekommenderar följande sätt att beräkna räntekänslighet: "Ta den ökade räntekostnaden som din förening förväntar sig vid omförhandling av lånen och dividera med den sammanlagda årsavgiften. Då får du fram räntekänsligheten i procent eller hur mycket avgiften skulle behöva höjas i förhållande till den beräknade räntehöjningen. Värdet över 9 procent är ett högt riktvärde och över 15 procent väldigt högt."⁴

Då vi inte har de ingångsvärdena i dagsläget som behövs för sådan beräkning (ska inte omförhandla lånen förrän 2025-07-28), används i stället den informativa tabell Nabo har tagit fram för uppskattning av räntekänslighet:⁵

Tabell 2. Belåningsnivå kronor per kvm, andelen Brf:er som ligger på den nivån och vilken kostnadsökning det innebär vid 1 procentens ränteökning per lägenhet och år.

Belåning per kvm	Kostnadsökning vid 1% ränteökning per lgh/år*
Obelånad 0 kr	0 kr
Låg <3 500 kr	1 225 kr
Lägre medel 3 500–6 500 kr	3 500 kr
Övre medel 6 501–10 500 kr	5 950 kr
Hög 10 501–14 500 kr	8 750 kr
Väldigt hög >14 500 kr	11 200 kr
*För lägenhet 70 kvm snittbelåning kr/kvm i gruppen	

Då föreningen har en belåning på 6 758 kr/m² hamnar vi i kategorin 'Övre medel' vilket vid 1 % ränteökning medför en uppskattad kostnadsökning för en lägenhet på 70 kvadratmeter på strax under 6 000 kr per lägenhet och år. För föreningens större lägenheter blir det något högre än det och för föreningens mindre lägenheter något lägre än det. Notera att detta är en osäker prognos, ingen prediktion, samt enbart här baserad på en aktörs tabell. Det vetbara i sammanhanget är att föreningens större bolån på 3 726 000 är bundet till mycket låg ränta (1,01 %) t o m 2025-07-28. Det mindre bolånet löper ut juli 2023 och påverkar inte den här typen av känslighetsanalyser.

Energikostnad per kvadratmeter [Not 1]

164 kr per kvadratmeter vilket är bra, då HSB anger att ett riktmärke på 200 kr per kvadratmeter är normalt. Nyckeltalet är beräknat genom att addera kostnader för uppvärmning, el och vatten (91 523 kr), delat med totala antalet kvadratmeter.

Krav på upplysning om negativt resultat [Not 1]

Här ska vad en eventuell förlust innebär för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden redovisas. Inte aktuellt i år, då årets vinst är 21 622 kr.

⁴ <https://seb.se/foretag/finansiera/investering/bostadsrattsforening/ranterad-for-brf>

⁵ <https://www.mynewsdesk.com/se/nabo-group-ab/pressreleases/raentesmaell-hotar-bostadsraettsfoereningar-hoegre-raentor-har-aennu-inte-slagit-igenom-3243173>

Förslag på resultatdisposition [Not 2]

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat:	-1 949 485
Årets resultat:	21 622
	-1 927 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	- 47 061
Balanseras i ny räkning	-1 880 802
	-1 927 863

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
		-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		311 389	289 428
Summa rörelseintäkter		311 389	289 428
Rörelsekostnader			
El och uppvärmning		-74 691	
Vatten och avlopp		-16 832	
Avfallshantering		-12 549	
Övriga lokalkostnader		-4 244	
Förbrukningsmaterial		-1 877	
<i>Summa driftskostnader</i>		<i>-110 193</i>	<i>-107 492</i>
Fastighetsavgift		-10 048	
Fastighetsförsäkring		-15 211	
Redovisningstjänster		-56 571	
Bankkostnader		-1 756	
Övriga externa kostnader		-800	
<i>Summa övriga rörelsekostnader</i>		<i>-84 386</i>	<i>-103 813</i>
<i>Avskrivning av materiella anläggningstillgångar</i>		<i>-56 399</i>	<i>-56 399</i>
Summa rörelsekostnader		-250 978	-267 704
Rörelseresultat		60 411	21 724
Räntekostnader		-38 789	-38 342
Årets resultat (Resultat efter finansiella poster)		21 622	-16 618

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	14 888 001	14 944 400
Summa anläggningstillgångar		14 888 001	14 944 400

Omsättningstillgångar

Kassa och bank		173 598	222 851
Summa kortfristiga fordringar		0	7 913
Summa omsättningstillgångar		173 598	230 764

SUMMA TILLGÅNGAR

15 061 599 15 175 164

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 000 000	9 000 000
Upplåtelseavgifter		2 215 000	2 215 000
Uppskrivningsfond		1 836 294	1 843 250
Fond för yttre underhåll		87 639	134 700
Summa bundet eget kapital		13 138 933	13 192 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 966 103	-1 949 485
Årets resultat		21 622	-16 618
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		47 061	0
Summa fritt eget kapital		-1 897 420	-1 966 103

SUMMA EGET KAPITAL

11 241 513 11 226 847

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4, 5	3 726 000	3 774 500
Summa långfristiga skulder		3 726 000	3 774 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	51 500	87 000
Skatteskulder		10 371	10 213
Leverantörsskulder		32 215	9 603
Övriga skulder		0	67 001
Summa kortfristiga skulder		94 086	173 817

SUMMA SKULDER

3 820 086 3 948 317

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 061 599 15 175 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och upplysningsprinciper

Redovisningsprinciper: Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

- Tillämpade avskrivningstider för byggnader (Anläggningstillgångar): 0,5 % av anskaffningsvärdet.
- Föreningens fond för yttre underhåll: Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring enligt beslut till fond för yttre underhåll.

Upplysningsprinciper: Upplysningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år. Föreningen har av jämförelseskäl valt att även för räkenskapsåret 2022 följa de nya regler och tolkningar som blir formellt gällande fr o m räkenskapsåret 2023. De nya reglerna om innehåll i förvaltningsberättelsen (6 kap 3a § årsredovisningslagen) och den nya tolkningen (av 2 kap 1 §) att skyldighet att upprätta kassaflödesanalys nu även omfattar bostadsrättsföreningar innebär i sammandrag skyldighet att upplysa om:

- Kassaflödesanalys över föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret.
- Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Skuldsättning per kvadratmeter.
- Sparande per kvadratmeter.
- Räntekänslighet.
- Energikostnad per kvadratmeter (kostnader för uppvärmning, el och vatten).
- Krav på upplysning i händelse av negativt resultat (vad en eventuell förlust innebär för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden).

Not 2

De nya regler och tolkningar som redogjorts för i Not 1 är tillkomna för att "underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Syftet är att underlätta för årsredovisningens användare att bedöma föreningens ekonomi och jämföra den med andra bostadsrättsföreningar."⁶

För att i den andan underlätta för årsredovisningens användare vill föreningen understryka att balanserat resultatet i **Förslag på resultatdisposition** på -1 949 485 kr är en konsekvens av bokföringstekniska effekter av en uppskrivning gjord 2020 av fastighetens marknadsvärde då detta översteg bokfört värde vilken kan/bör föranleda en uppskrivning enligt FAR (då "tillförlitligt och bestående värde som väsentligt överstiger bokfört värde" föreligger). Uppskrivningen påverkar inte föreningens likviditet och säger heller inte så mycket om föreningens bärighet operativt (t ex rörelseresultat per år, ackumulerat årets resultat). Det realekonomiska utfallet för föreningen under 2013–2022 ligger över tid runt +/-0, vilket är en normal situation för en liten förening som ska "gå runt" och varken bygga oproportionerligt stor likviditet eller ansamla större operativa förluster. För översikt, se följande tabell:

⁶ <https://aprisa.se/news/posts/nya-andringar-arl-2023>

	Rörelseresultat	Räntekostnader	=	Årets resultat
2013	+ 87 204	- 119 475	=	- 32 271
2014	+ 17 326	- 84 872	=	- 67 546
2015	+ 68 162	- 47 155	=	+ 21 007
2016	+ 90 789	- 30 036	=	+ 60 753
2017	+ 56 913	- 39 075	=	+ 17 838
2018	+ 65 965	- 57 293	=	+ 8 672
2019	+ 55 684	- 58 317	=	- 2 633
2020	+ 55 405	- 48 965	=	+ 6 440
2021	+ 21 724	- 38 342	=	- 16 618
2022	+ 60 411	- 38 789	=	+21 622
Akkumulerat årets resultat 2013–2022				+17 264

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 546 137	13 546 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 546 137	13 546 137
Ingående avskrivningar	-444 987	-395 544
Årets avskrivningar	-49 443	-49 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-494 430	-444 987
Ingående uppskrivningar	1 843 250	1 850 206
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 956	-6 956
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 836 294	1 843 250
Utgående redovisat värde	14 888 001	14 944 400

Not 4 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 040 000	5 040 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	2022-12-31		2022-12-31	2021-12-31
SEB Bolån	1,01 %	2025-07-28	3 726 000	3 726 000
SEB Bolån	3,31 %	2023-10-28	51 500	135 500
			3 777 500	3 861 500

Jönköping 28 april 2023

Linda Liljedahl
Ordförande

Stina Engström
Sekreterare

Hans Lundberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 22 maj 2023

Alexander Furubrink
Revisor

Årsredovisning

BRF Tjuren 4 i Jönköping

769623–1880

Räkenskapsåret 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Tjuren 4 i Jönköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2023-06-14. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping 2023-06-15

Linda Liljedahl

Ordförande