

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF OKTETTEN NR 2

726000-1875

Räkenskapsåret

2023-01-01-2023-12-31

Säte:

Jönköping

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Oktetten 2 i Jönköping, 726000-1875, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01--12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Oktetten 2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med två uppgångar med adresserna; Ängsrogatan 1 A och 1B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande;

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	1 rok
		6 st	2 rok
		6 st	3 rok

Garage	Hysesrätt	6 st
P-platser	Hysesrätt	12 st

De senaste åren har föreningen bl a gjort följande investeringar i fastigheten;

- Förbättring av balkonger
- Nya garageportar
- Installation av fiber
- Anläggning av trädgård
- Installation av ventiler
- Installation av laddstolpar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen bl a genomfört följande underhållsåtgärder:

- Reparation av skyddsrum
- Garantibesiktning gällande balkongarbete

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen bedömer fastigheten och andra tillgångar vara i gott skick.

Ekonomi

Årsavgifterna har höjdes den 1/1 2023 med 10%.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

Fastighetsförsäkring,	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel (snö m m)	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
El och värme	Jönköping Energi
Kabel-TV	Tele2
Lokalvård (trappstädning)	Creativ Lokalvård
Ek förvaltning m m	Rosenlund Redovisning

Under året har föreningen erhållit elstöd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2023. På stämman deltog 8 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 20 och vid årets slut 21 st medlemmar, alla bostadsrättsinnehavare. Under året genomfördes två lägenhetsöverlåtelse.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lise-Lott Karlsson	ordförande
Linnéa Ammon	ledamot
Staffan Tengan	ledamot

Suppleant har varit;
Angelin Smid

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden, exkl årsmötet.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Johansson. Revisorssuppleant har varit Christer Hjort.

Valberedning

Anna Liv representerar valberedningen.

Arvoden och löner

Under räkenskapsåret har 34.500 kr i utgått i arvoden.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	803	716	697	671	641
Res efter finansiella poster, tkr	71	- 72	41	- 339	- 157
Soliditet, %*	53%	53%	53%	53%	58%
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	587				
Skuldsättning per kvm	1.934				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2.169				
Sparande per kvm	204				
Räntekänslighet	3,69				
Energikostnad per kvm	165				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,4				

Fastighet

Oktetten nr 2:s taxeringsvärde är 18.683.000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 11.521.000 kr.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivn- fond	Disp- fond	Särsk tillsk	Reserv- fond	Underh fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114.606	3.462.970	1.537	5.612	3.766	218.472	-594.861	-71.896
Res disp enl beslut -22							+ 71.896	+71.896
							-666.757	
Årets resultat								+70.766
Belopp vid årets slut	114.606	3.462.970	1.537	5.612	3.766	218.472	-666.757	+70.766

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	./.	666.757,66
årets resultat (vinst)		70.765,75
tillsammans utgörande	./.	595.991,91

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor

Not

2023-12-31

2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	1	<u>803.263</u>	<u>716.203</u>
Summa intäkter:		803.263	716.203

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	2	461.219	499.980
Övriga externa kostnader			
Personalkostnader och arvoden	3	44.952	44.367
Avskrivn av anläggningstillgångar	4	<u>176.214</u>	<u>198.105</u>
Summa kostnader:		682.385	742.452

Rörelseresultat		<u>120.878</u>	<u>- 26.249</u>
-----------------	--	----------------	-----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter och liknande poster		15.301	892
Räntekostnader och liknande poster		<u>65.414</u>	<u>46.539</u>
Summa finansiella poster:		50.113	45.647

Resultat efter finansiella kostnader		<u>70.766</u>	<u>- 71.896</u>
--------------------------------------	--	---------------	-----------------

Årets skatteskostnad		0	0
----------------------	--	----------	----------

Årets resultat (vinst)		70.766	- 71.896
------------------------	--	--------	----------

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4.994.035	5.170.249
Byggnadsinventarier	6	23.339	23.339
		<u>5.017.374</u>	<u>5.193.588</u>
Summa anläggningstillgångar		5.017.374	5.193.588
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	27.833	28.199
Förutbet kostn och uppl intäkter	8	50.524	84.774
		<u>78.357</u>	<u>112.973</u>
Kassa och bank			
Bankkonton	9	952.261	670.750
Summa omsättningstillgångar		1.030.618	783.723
<u>SUMMA TILLGÅNGAR</u>		<u>6.047.992</u>	<u>5.977.311</u>

Brf Oktetten nr 2
Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		114.606	114.606
Dispositionsfond		1.537	1.537
Reservfond		3.766	3.766
Fond för yttre underhåll		218.472	218.472
Särskilt tillskott		5.612	5.612
Uppskrivningsfond mark		<u>3.462.940</u>	<u>3.462.940</u>
		3.806.933	3.806.933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 666.757	- 594.861
Årets resultat (vinst)		<u>70.766</u>	<u>- 71.896</u>
		- 595.991	- 666.757
Summa eget kapital		3.210.941	3.140.175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>1.219.000</u>	<u>1.219.000</u>
		1.219.000	1.219.000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1.403.096	1.419.096
Föreningens inre fond		59.160	59.160
Övriga kortfristiga skulder	11	5.646	6.001
Upplupna kostn och förutbet intäkter	12	<u>150.149</u>	<u>133.879</u>
		1.618.051	1.618.136
Summa skulder		2.837.051	2.837.136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6.047.992</u>	<u>5.977.311</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter, fastighetsinteckningar		2.659.000	2.659.000

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor

2023-01-01**2022-01-01****2023-12-31****2022-12-31****Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

70.766

Avskrivningar

176.214

Kassaflöde från löpande verksamhet

+ 246.980

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar

+ 34.616

Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder

+ 15.915

Kassaflöde från löpande verksamhet

+ 50.531

Årets kassaflöde+ **50.531****Likvida medel vid årets början****670.750****Likvida medel vid årets slut****952.261**

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper m m

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR (2016:10) och (2023:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att Föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Anskaffningspriset består av inköpspriset och ev kostnader för installation etc.

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, beräknad ekonomisk livslängd samt gällande regelverk.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: (linjär)

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnaden samt förbättring av byggnader avskrivs med 2-5% per år.

Byggnadsinventarier och inventarier ” ” 5-20% per år.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning förändras väsentligt. Effekten av dessa redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reserveringar för framtida underhåll av föreningens fastighet sker när möjlighet finns.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen av flerbostadshus och 1% för lokaler. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret var 28.602 kr (1.589 kr/lägenhet) och 11.340 kr för lokal.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 125.092 kr.

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Noter

2023-12-31 2022-12-31

Nyckeltalsdefinitioner

01. Nettoomsättning	Föreningens intäkter
02. Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
03. Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
04. Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	Intäkter från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt
05. Skuldsättning per kvm	Total låneskuld dividerad med totalyta.
06. Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Total låneskuld dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
07. Sparande per kvm	Justerat resultat dividerat med totalyta.
08. Räntekänslighet	Total låneskuld dividerat med totala intäkter från bostadsrätt.
09. Energikostnad per kvm	Energikostnad (el, värme + vatten) dividerat med totalyta.
10. Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser rävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder,	710.353	645.342
Intäkter, p-platser och garage	43.222	45.413
Intäkter laddplats	3.960	1.056
Intäkter, carport för extern hyresgäst	13.600	16.140
Statligt elstöd	29.888	
Övriga intäkter	2.240	8.252
Bruttoomsättning	803.263	716.203

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård	60.862	53.160
Reparationer	69.916	92.261
Fastighetsförsäkring	27.242	24.592
Kabel-TV	13.698	9.315
Serviceavgift, fiber	3.600	5.400
Renhållning och städning	21.972	29.370
Vatten och avlopp	29.862	37.063
Uppvärmning inkl el	164.183	183.855
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31.432	30.712
Ek förvaltning	23.750	21.250
Övriga kostnader	14.702	13.003
	461.219	499.980

Not 3 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Löner, andra ersättningar och soc kostnader

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor	Not	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode		33.400	33.300
Revisorsarvode		550	550
Valberedning		550	
Skattefri bilersättning			65
Sociala kostnader		<u>10.452</u>	<u>10.452</u>
Summa:		44.952	44.367

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader och förbättringar		176.214	176.214
Inventarier		<u>0</u>	<u>21.891</u>
		176.214	198.105

Not 5 Föreningens fastighet;**Byggnader och mark****Ackumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början

Byggnader		856.658	856.658
Förbättring byggnader		1.344.713	1.344.713
Carport		744.103	744.103
Balkongrenovering		692.385	692.385
Garageportar		97.500	97.500
Installation av fiber		107.375	107.375
Anläggning av trädgård		60.884	60.884
Installation av ventiler		108.750	108.750
Installation av laddstolpar		76.858	76.858
Mark		3.499.000	3.499.000
Värmepump		<u>470.883</u>	<u>470.883</u>
		8.059.109	8.059.109

Årets nyanskaffning:**Ackumulerade avskrivningar enl plan**Vid årets början

Byggnader o förbättring		<u>2.888.860</u>	<u>2.712.646</u>
		2.888.860	2.712.646

Årets avskrivning enligt plan

		<u>176.214</u>	<u>176.214</u>
--	--	----------------	----------------

Summa ack avskrivn enligt plan

Planenligt restvärde vid årets slut 4.994.035 5.170.249**Taxeringsvärde för Brf Oktetten nr 2****Byggnad – bostäder****11.683.000****Mark – bostäder****7.162.000****Not 6 Byggnadsinventarier och maskiner****Ackumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början

Byggnadsinventarier och maskiner		<u>398.906</u>	<u>398.906</u>
		398.906	398.906

Brf Oktetten nr 2

Org nr: 726000-1875

Belopp i kronor

Not

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	375.567	353.676
Årets avskrivningar	0	21.891
	<u>375.567</u>	<u>375.567</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

23.339 23.339

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	10.843	9.949
Skattefordringar	<u>16.990</u>	<u>18.250</u>
	27.833	28.199

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	4.707	2.581
Upplupna intäkter	<u>45.817</u>	<u>82.193</u>
	50.524	84.774

Not 9 Kassa och bankkonton

Företagskonto	295.015	220.464
Övriga bankkonton	<u>657.245</u>	<u>450.286</u>
	952.261	670.750

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del;	1.219.000	kr
Kortfristig del av långfristig skuld;	1.403.096	kr
Swedbank;		
703.096 463-8 5,047%	(förfaller 20240328)	
509.000 813-5 1,300%	(" 20250925)	
700.000 350-4 5,038%	(" 20240128)	
710.000 478-3 1,300%	(" 20250925)	

Amorteringar: 16.000 kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut;

Uttagna pantbrev i fastighet; 2.659.000 kr

Nya direktiv gör att föreningen måste visa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Utgående moms	4.390	4.299
Ingående moms	+ 446	
Personalskatt	831	831
Arbetsgivaravgift	<u>871</u>	<u>871</u>
	5.646	6.001

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11.685	4.160
Övriga upplupna kostnader	63.041	72.531
Förutbetalda avgifter	<u>75.423</u>	<u>57.188</u>
	150.149	133.879

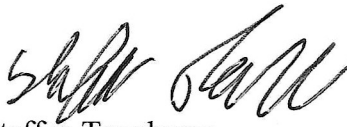
Jönköping den 28/4 2024



Lise-Lott Karlsson



Linnéa Ammon



Staffan Tenghamn

Min revisionsberättelse har avgivits den 6/5 2024



Lars Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

angående Brf Oktetten nr 2 i Jönköping
organisationsnummer:
726000-1875

verksamhetsåret
2023-01-01-2023-12-31

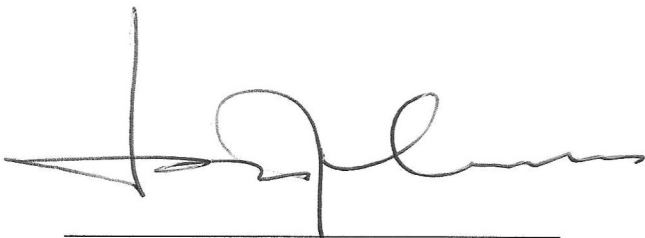
Jag/vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för ovan angivet räkenskapsår.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Jag/vi tillstyrker:

- att resultat- och balansräkningarna fastställs.
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Jönköping den 6 / 5 2024



Lars Johansson