

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Jutarum i Halmstad

Org nr 769605-2450

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisning är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 2001 på fastigheten Eketånga 6:623,i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Entrévägen 3-17.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	19 st	2 rok	1 101,0 m ²
		49 st	3 rok	3 737,0 m ²
		8 st	4 rok	736,0 m ²
Gruppbostad		1 st		291,0
		77 st		5 865,0 m ²
Carportar	Hysesrätt	30 st		
P-platser	Hysesrätt	35 st		

Under åren har följande underhåll genomförts:

- Målat alla trädetaljer utomhus, 2021
- Installerat nya brandvarnare i alla lägenheter, 2021
- Målat trapphusen, 2021
- Installerat nya postboxar, 2021
- Målat alla trapphus, 2021
- Installerat nya hisstelefoner, 2022
- Installerat 4 st laddstolpar, 2022
- Installerat nya porttelefoner, 2022
- Installerat vattenvarnare i alla lägenheter, 2022
- Nya ventiler till vatten (varmt och kallt) i undercentralen och i alla hus, 2022

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Uppgraderat hela fjärrvärmeanläggning i undercentralen
- Alla radiatortermostater är bytta
- Fläktarna på taket är bytta

De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-23 och underhållsplanen uppdaterades därefter av HSB Förvaltning.

I budget för 2024 har avsatts 328 000kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 686 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes inte 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 260 250 kr. Under året har föreningen amorterat 726 000 kr och gjort en extraamortering på 500 000kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, Part Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring LF
- Telenor avseende Internet/TV/Telefon

Övrigt

Under våren ordnade styrelsen en trivseldag där vi jobbade i trädgården mm. Efteråt avnjöts mat och dryck. Nya stadgar har antagits.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 53 medlemmar. Extrastämma hölls 2023-06-14 med anledning av ett andra beslut för antagande av nya stadgar. De nya stadgarna är registrerade på Bolagsverket.

Föreningen hade vid årets början 108 medlemmar och hade vid årets slut 106 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 9 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Eva Andersson	ordförande
Bertil Hagnell	sekreterare
Helena Stensson	ledamot
Roger Andersson	ledamot
Kim Larsson	ledamot
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Hagnell, Helena Stensson samt Roger Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Eva Andersson, Helena Stensson, Roger Andersson och Bertil Hagnell, två i förening.

Vicevärd har varit Roger Andersson.

Revisor har varit Lars Någård med Gun Johansson som revisorssuppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Eva Andersson.

Valberedning har varit Lars-Göran Rehngren, sammankallande, och Britt-Marie Engdahl.
Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 208	4 157	4 614	4 602	4 619
Res. efter finansiella poster, tkr	557	157	-61	958	819
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	687*	686	762	762	762
Skuldsättning kr/kvm	3795	*	*	*	*
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3795	*	*	*	*
Sparande per kvm	322	*	*	*	*
Räntekänslighet, %	5,5	*	*	*	*
Energikostnad per kvm	134	*	*	*	*
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	*	*	*	*

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 725 000	0	4 740 071	7 758 893	156 838
Avsättning underhåll 2022			328 000	-328 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2022			-198 974	198 974	
Överföring till balanserat resultat				156 838	-156 838
Årets resultat					556 750
Belopp vid årets slut	39 725 000	0	4 869 097	7 786 705	556 750

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 786 705
Årets resultat	556 750
	8 343 455

Styrelsen föreslår följande resultat:

Balanserat resultat	8 343 455
	8 343 455

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 207 829	4 156 572
Summa rörelsens intäkter		4 207 829	4 156 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 905 754	-2 082 218
Periodiskt underhåll		-198 974	-346 002
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 600	-38 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 266	-126 586
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 134 988	-1 134 988
Summa rörelsens kostnader		-3 409 582	-3 728 769
Rörelseresultat		798 247	427 803
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 197	1 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 694	-272 928
Summa finansiella poster		-241 497	-270 965
Resultat efter finansiella poster		556 750	156 838
Årets resultat		556 750	156 838
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		556 750	156 838
Reservering till fond för yttre underhåll		-328 000	-280 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		198 974	346 002
Resultat efter fondförändring		427 724	222 840

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	50 782 824	51 871 729
Mark			23 206 000	23 206 000
Markanläggningar		Not 7	139 455	174 319
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	83 000	94 219
			<u>74 211 279</u>	<u>75 346 267</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>74 211 279</u>	<u>75 346 267</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-333	986
Avräkningskonto HSB Göta			1 151 592	1 186 775
Övriga fordringar		Not 9	46 020	11 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	127 978	130 207
			<u>1 325 257</u>	<u>1 329 748</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	500 000	0
---------------------------------	--	--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar			<u>1 825 257</u>	<u>1 329 748</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**76 036 536 76 676 015**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

39 725 000

39 725 000

Fond för yttre underhåll

4 869 097

4 740 071

44 594 09744 465 071*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 786 705

7 758 893

Årets resultat

556 750

156 838

8 343 4557 915 731

Summa eget kapital

52 937 55252 380 802**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

18 025 75022 400 250

18 025 750

22 400 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

4 234 500

1 086 000

Leverantörsskulder

250 940

193 038

Skatteskulder

15 463

10 923

Övriga skulder

Not 13

56 411

34 769

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

515 920570 233

5 073 234

1 894 963

Summa skulder

23 098 98424 295 213**Summa eget kapital och skulder****76 036 536****76 676 015**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	556 750	156 838
Avskrivningar	1 134 988	1 134 988
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 691 738	1 291 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 692	-22 220
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 771	-257 446
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 690 817	1 012 161
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	44 683
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	44 683
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 226 000	-1 661 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 226 000	-1 661 000
Årets kassaflöde	464 817	-604 156
Likvida medel vid årets början *)	1 186 775	1 880 298
Likvida medel vid årets slut *)	1 651 592	1 186 775

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	10,0
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar 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 inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

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 3 540 716 kr (3 540 716 kr).

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
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 krävs 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	4 025 024
	Hyror	115 752
	Elintäkter	3 336
	Övriga intäkter	63 717
		4 207 829
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	280 822
	Reparationer	121 549
	El	106 369
	Uppvärmning	550 026
	Vatten	126 691
	Sophämtning	162 512
	Kabel-TV, internet	199 659
	Övriga avgifter	71 284
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	120 764
	Förvaltningsarvoden	131 784
	Övriga driftskostnader	34 295
		1 905 754
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	11 000
	Medlemsavgifter	28 600
		39 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	60 000
	Vicevärdsarvode	48 000
	Revisorsarvode	2 500
	Sociala kostnader	19 766
		130 266
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	1 088 905
	Inventarier	11 219
	Markanläggningar	34 864
		1 134 988

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2001				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 616 000	69 616 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 616 000	69 616 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 744 271	-16 655 366			
Årets avskrivningar	-1 088 905	-1 088 905			
Utgående avskrivningar	-18 833 176	-17 744 271			
Utgående bokfört värde	50 782 824	51 871 729			
Taxeringsvärde för Eketånga 6:623					
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000			
	81 000 000	81 000 000			
Mark - bostäder	20 400 000	20 400 000			
	20 400 000	20 400 000			
Taxeringsvärde totalt	101 400 000	101 400 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	348 639	348 639			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 639	348 639			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 320	-139 456			
Årets avskrivningar	-34 864	-34 864			
Utgående avskrivningar	-209 184	-174 320			
Bokfört värde	139 455	174 319			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	112 189	67 506			
Årets investeringar	0	44 683			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 189	112 189			
Ingående avskrivningar	-17 970	-6 751			
Årets avskrivningar	-11 219	-11 219			
Utgående avskrivningar	-29 189	-17 970			
Bokfört värde	83 000	94 219			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	46 020	11 780			
	46 020	11 780			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 978	130 207			
	127 978	130 207			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-05-04	6 mån	2,80%	500 000
					500 000

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	296048	1,01%	2024-09-30	3 548 500	3 548 500
Stadshypotek AB	297606	1,18%	2027-09-30	4 650 000	0
Stadshypotek AB	380498	0,94%	2025-10-30	2 673 750	0
Stadshypotek AB	449249	1,05%	2026-09-30	7 831 000	0
Stadshypotek AB	488759	1,47%	2025-03-01	3 557 000	686 000
				22 260 250	4 234 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 025 750**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 830 250

Kortfristig del av långfristig skuld **4 234 500** **1 086 000**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 686 000kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 53 294 000 53 294 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	33 150	17 910
Arbetsgivaravgifter	19 766	13 985
Mervärdesskatt	399	0
Övriga kortfristiga skulder	3 096	2 874
	56 411	34 769

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 189	4 314
Övriga upplupna kostnader	132 066	192 071
Förutbetalda hyror och avgifter	379 665	373 848
	515 920	570 233

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Bertil Hagnell
Eva Andersson
Göstasson Christer
Helena Stensson
Kim Larsson
Roger Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Ivan Alrik Någård
Av föreningen vald revisor

Malin Johannessson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor