

Årsredovisning
för
**Bostadsrättsföreningen Tordyveln i
Vetlanda**

727500-0086

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tordyveln i Vetlanda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-19.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tordyveln 8 i Vetlanda kommun med äganderätt och ingen del i samfällighet finns.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Den totala bostadsytan är 3 870 kvm och lokalytan är 159 kvm. Totalt 4029 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	14 st
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	54 st

Antal lokaler 1 st

Teknisk status

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för totalt 1 034 tkr. Föreningen anser att likviditeten samt balanserade vinsten från föregående år gav utrymme till att bära den kostnaden helt under 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Oliver Simic	Ordförande
Henrik Björklund	Sekreterare
Eric Simonsson	Kassör
Johan Nilsson	Ledamot
Isak Blomqvist	Ledamot

Suppleanter har Theodor Jonsson, Michael Mårtensson och John Stolpe varit.

Revisor har Sofia Samuelsson på Ludvig & Co varit.

Revisorsuppleant har Anette Evertsson på Ludvig & Co varit.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-06-23

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 529	3 476	3 464	3 507
Resultat efter finansiella poster	-462	373	859	559
Soliditet (%)	27	28	26	23
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	882	867	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 940	4 104	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 102	4 273	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	331	151	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	241	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	94	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 877	2 741 337	96 900	3 379 539	373 272	6 676 925
Disposition av föregående års resultat:				373 272	-373 272	0
Årets resultat					-462 128	-462 128
Belopp vid årets utgång	85 877	2 741 337	96 900	3 752 811	-462 128	6 214 797

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 752 811
årets förlust	-462 128
	3 290 683
disponeras så att i ny räkning överföres	3 290 683
	3 290 683

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 529 234	3 475 622
Övriga rörelseintäkter		206 678	217 723
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 735 912	3 693 345
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-2 570 863	-1 761 327
Övriga externa kostnader		-225 300	-121 290
Personalkostnader	4	-836 151	-844 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-301 929	-301 929
Summa rörelsekostnader		-3 934 243	-3 029 248
Rörelseresultat		-198 331	664 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 711	37 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 508	-328 470
Summa finansiella poster		-263 797	-290 825
Resultat efter finansiella poster		-462 128	373 272
Resultat före skatt		-462 128	373 272
Årets resultat		-462 128	373 272

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	18 655 497	18 957 426
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 655 497	18 957 426

Summa anläggningstillgångar

18 655 497

18 957 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 927	40 518
Övriga fordringar		19 709	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 246	80 989
Summa kortfristiga fordringar		93 882	121 531

Kassa och bank

Kassa och bank		4 559 479	5 081 596
Summa kassa och bank		4 559 479	5 081 596
Summa omsättningstillgångar		4 653 361	5 203 127

SUMMA TILLGÅNGAR

23 308 858

24 160 553

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

85 877

85 877

Reservfond

2 741 337

2 741 337

Fond för yttre underhåll

96 900

96 900

Summa bundet eget kapital

2 924 114

2 924 114

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 752 811

3 379 539

Årets resultat

-462 128

373 272

Summa fritt eget kapital

3 290 683

3 752 811

Summa eget kapital

6 214 797

6 676 925

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

15 837 500

16 187 500

Summa långfristiga skulder

15 837 500

16 187 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

350 000

350 000

Förskott från kunder

0

20 616

Leverantörsskulder

150 239

95 977

Skatteskulder

2 700

16 803

Övriga skulder

255 659

274 803

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

497 963

537 929

Summa kortfristiga skulder

1 256 561

1 296 128

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 308 858

24 160 553

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-198 331	664 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 929	301 929
Erhållen ränta	50 711	37 645
Erlagd ränta	-314 508	-328 470
Betald inkomstskatt	-18 680	13 830

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-178 879 689 032

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	25 591	-19 803
Förändring av kortfristiga fordringar	6 824	1 770
Förändring av leverantörsskulder	54 262	9 703
Förändring av kortfristiga skulder	-79 915	2 087

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-172 117 682 789

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-350 000	-350 000
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000 -350 000

Årets kassaflöde

-522 117 332 789

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 081 596	4 748 807
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 559 479 5 081 596

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen samt 1,0% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäkter och kostnader avssende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är undelaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Vi årets utgång har föreningen ett taxerat underskott på 13 805 tkr.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Standardförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 414 892	3 352 343
Årsavgifter lokaler	29 292	27 204
Hyror garage och parkeringsplatser	85 050	96 075
	3 529 234	3 475 622

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	1 034 746	375 140
Fastighetsskatt	108 780	108 780
Försäkringspremier	82 447	77 226
Elkostnad	83 930	132 263
Uppvärmning	601 508	510 421
Vatten	411 546	327 840
Sophantering	103 414	99 701
Förbrukningsmaterial/inventarier	20 171	19 465
Kabel- och digitaltv	121 259	110 491
	2 567 801	1 761 327

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivning byggnader	294 415	294 415
Avskrivning standardförbättringar	7 514	7 514
Avskrivning inventarier	0	0
	301 929	301 929

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 516 623	29 516 623
Ingående avskrivningar	-10 559 198	-10 257 269
Årets avskrivningar	-301 929	-301 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 861 127	-10 559 198
Utgående redovisat värde	18 655 496	18 957 425
Bokfört värde byggnader	18 632 955	18 927 371
Bokfört värde tillkommande utgifter	22 541	30 055
	18 655 496	18 957 426

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 655	268 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 655	268 655
Ingående avskrivningar	-268 655	-268 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 655	-268 655
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	57 183	53 738
Telenor		25 123
Net at Once	2 063	2 128
	59 246	80 989

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	7 000 000	7 000 000
Swedbank	1 837 500	2 537 500
Kortfristig del av långfristig skuld	-350 000	-350 000
	15 487 500	16 187 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	7 748
Upplupna semesterlöner	26 760	34 320
Upplupna sociala avgifter	8 407	13 217
Upplupen avgift Fora	0	-805
Upplupna räntekostnader	49 884	50 941
Upplupet arvode redovisning/revision	33 750	33 750
Förutbetalda hyresintäkter	253 553	293 569
Upplupen elkostnad	124 340	105 188
	496 694	537 928

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 432 000	21 432 000
	21 432 000	21 432 000

Hej översänder Årsredovisning för 2024.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oliver Simic
Ordförande

Eric Simonsson

Isak Blomqvist

Johan Nilsson

Henrik Björklund

Revisorspåteckning

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

Sofia Samuelsson
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

