

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Joakim Nielsen	Ordförande
Dan Adrianzon	Ledamot
Fredrik Alexander Käll	Ledamot
Anna Persson Kjellerstedt	Ledamot
Eric Sandin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Daniel Gesovski	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

#### Valberedning

Oliver Tran	Sammankallande
-------------	----------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Fogen 4	2017	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

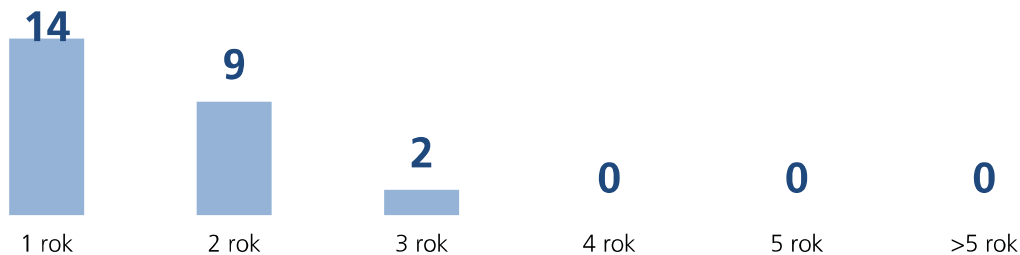
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 360 m<sup>2</sup>, varav 1 288 m<sup>2</sup> utgör boyta och 72 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ekonomikonsult	36 m <sup>2</sup>	2023-06-01
Repaird	39 m <sup>2</sup>	Tills vidare

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2022
Fasadrenovering	2022
Byte av värmeventiler	2021

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Fastighetpartner AB
Ekonomisk förvaltning	Sbc
Bredband	Tele 2
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Fjärrvärme/El	Jönköping Energi
Försäkring	Länsförsäkringar

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

## Föreningens ekonomi

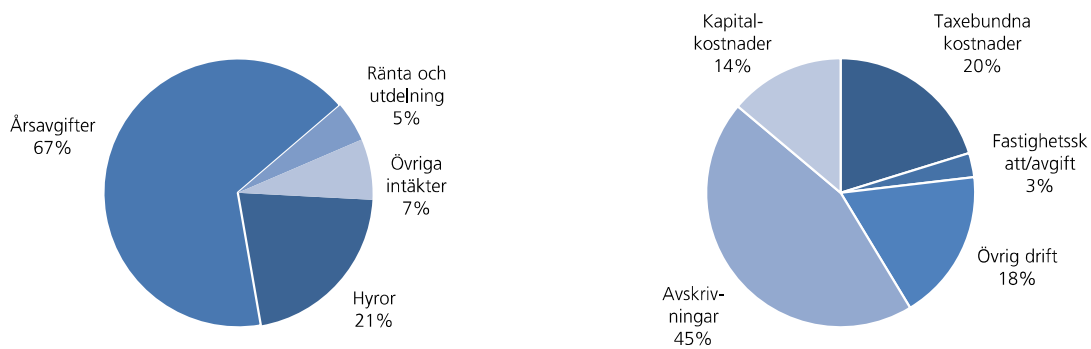
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-10 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>252 091</b>	<b>218 068</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 053 798	962 482
Finansiella intäkter	53 271	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 697
Ökning av långfristiga skulder	3 226 645	161 930
Ökning av kortfristiga skulder	38 529	0
	<b>4 372 244</b>	<b>1 130 109</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	627 809	580 585
Finansiella kostnader	207 674	135 726
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 601 926	283 125
Ökning av kortfristiga fordringar	10 489	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	96 650
	<b>4 447 898</b>	<b>1 096 086</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>176 437</b>	<b>252 091</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-75 654</b>	<b>34 023</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har följt sina planerade underhåll. Under året har samtliga lägenhetsfönster bytts ut och fasaden har renoverats. Arbetet blev klart i slutet av juni månad.

Styrelsen har under året beslutat att höja hyran för samtliga bostadsrätter med 10% och hyresrätter med 6%. Höjningen för bostadsrätter började gälla fr.o.m december 2022 och för hyresrätter Januari 2023. Föreningen har lyckats hålla avgifterna oförändrade sedan föreningen bildades 2017, ökade kostnader och räntor ligger till grund för styrelsens beslut.

Föreningsmedlemmarna genomförde likt tidigare år en höststäddag tillsammans.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	571	571	571	553
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	841	794	692	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 550	9 045	8 919	9 230
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	19	19	44
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	161	125	119
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	37	37	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	153	100	104	139
Soliditet (%)	58	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-400	-456	-646	-846
Nettoomsättning (tkr)	1 046	957	933	925

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m<sup>2</sup> bostäder och 72 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 744 540	0	0	25 744 540
Upplåtelseavgifter	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll	1 435 319	144 000	0	1 291 319
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>27 329 859</b>	<b>144 000</b>	<b>0</b>	<b>27 185 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-5 571 845	-144 000	-455 584	-4 972 261
Årets resultat	-399 891	-399 891	455 584	-455 584
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 971 735</b>	<b>-543 891</b>	<b>0</b>	<b>-5 427 845</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 358 124</b>	<b>-399 891</b>	<b>0</b>	<b>21 758 014</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-399 891
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 427 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 971 736</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 971 736</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 045 853	956 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 945	5 960
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 053 798</b>	<b>962 482</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-487 876	-488 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 933	-91 943
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-671 477	-701 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 299 286</b>	<b>-1 282 341</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-245 488</b>	<b>-319 858</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 271	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 674	-135 726
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 403</b>	<b>-135 726</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-399 891</b>	<b>-455 584</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-399 891</b>	<b>-455 584</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,15	36 267 232	33 297 783
Pågående byggnation	Not 8	0	25 000
Maskiner	Not 9	63 000	77 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 330 232</b>	<b>33 399 783</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 330 232</b>	<b>33 399 783</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 754	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	176 488	252 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 569	16 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 811</b>	<b>268 976</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>203 811</b>	<b>268 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 534 043</b>	<b>33 668 759</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 894 540	25 894 540
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 435 319	1 291 319
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 329 859</b>	<b>27 185 859</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 571 845	-4 972 261
Årets resultat		-399 891	-455 584
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 971 735</b>	<b>-5 427 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 358 124</b>	<b>21 758 014</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	178 131	329 166
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 597 140	9 033 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 775 271</b>	<b>9 362 746</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	101 320	2 287 200
Leverantörsskulder		56 001	41 668
Skatteskulder		42 895	40 315
Övriga skulder		52 655	59 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	147 777	119 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>400 648</b>	<b>2 547 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 534 043</b>	<b>33 668 759</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	55 år	55 år
Stomkomplett. för.	40 år	40 år
Stomkomplett. medl.	Fullt avskriven	5 år
Värmesystem	20 år	20 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem	55 år	55 år
Stamledningar VA	35 år	35 år
Fasader/balkonger	25 år	25 år
Fönster/dörrar, port	15 år	15 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	735 542	735 542
Hyror bostäder	147 661	147 661
Hyror lokaler	66 000	54 090
Hyror garage	19 200	19 200
Hyror förråd	4 400	0
Hyresrabatt	-6 400	0
Återvunna fordringar ej moms	69 755	0
Överlåtelse/pantsättning	9 660	0
Öresutjämnning	35	30
	<b>1 045 853</b>	<b>956 522</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Återbäring försäkringsbolag	7 045	3 649
	Övriga intäkter	900	2 311
		<b>7 945</b>	<b>5 960</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 716	60 078
	Fastighetsskötsel beställning	10 339	500
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 150	0
	Snöröjning/sandning	694	1 219
	Gemensamma utrymmen	3 125	0
	Serviceavtal	0	625
	Förbrukningsmateriel	336	488
	Brandskydd	1 179	0
		<b>76 539</b>	<b>62 910</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 022	1 237
	VVS	3 831	3 288
	Elinstallationer	0	3 270
	Vattenskada	0	-4 250
		<b>7 853</b>	<b>3 545</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 676	26 470
	Värme	177 443	218 578
	Vatten	54 373	50 499
	Sophämtning/renhållning	32 775	32 120
		<b>303 266</b>	<b>327 667</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 720	38 076
	Kabel-TV	16 603	16 129
		<b>57 323</b>	<b>54 205</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 895</b>	<b>40 315</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>487 876</b>	<b>488 642</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 421	1 564
	Juridiska åtgärder	11 172	0
	Hyresförluster	220	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	27 500
	Föreningskostnader	1 100	450
	Förvaltningsarvode	49 280	48 224
	Administration	43 878	4 470
	Konsultarvode	432	4 885
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		<b>139 933</b>	<b>91 943</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	326 509	326 509
	Yttertak K3	25 881	25 881
	Fasader/balkonger K3	45 336	45 336
	Fönster/dörrar och portar K3	24 623	24 623
	Stomkomplettering förening K3	41 450	41 450
	Stomkomplettering medlem K3	32 383	77 719
	Stamledningar VA K3	25 932	25 932
	Värmesystem K3	59 491	44 434
	Luftbehandlingssystem K3	9 076	9 076
	Fastighetsel inkl. svagström K3	43 997	43 997
	Utemiljö allmänt K3	22 798	22 798
	Maskiner	14 000	14 000
		<b>671 477</b>	<b>701 756</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 405 555	36 147 430
	Nyanskaffningar	3 626 926	258 125
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 032 481</b>	<b>36 405 555</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 107 772	-2 420 016
	Årets avskrivningar enligt plan	-657 477	-687 756
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 765 249</b>	<b>-3 107 772</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 267 232</b>	<b>33 297 783</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 024 819	10 024 819
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 130 000	10 804 000
	Taxeringsvärde mark	8 162 000	7 580 000
		<b>22 292 000</b>	<b>18 384 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 800 000	18 000 000
	Lokaler	492 000	384 000
		<b>22 292 000</b>	<b>18 384 000</b>
<b>Not 8</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	25 000
		<b>0</b>	<b>25 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början		140 000	140 000
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början		-63 000	-49 000
	Årets avskrivningar enligt plan		-14 000	-14 000
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-77 000</b>	<b>-63 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>63 000</b>	<b>77 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto		51	10
	Klientmedel hos SBC		174 786	252 091
	Räntekonto hos SBC		1 651	0
			<b>176 488</b>	<b>252 101</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		13 998	12 725
	Kabel-TV		4 571	4 150
			<b>18 569</b>	<b>16 875</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		1 291 319	1 406 844
	Reservering enligt stadgar		144 000	45 707
	Reservering enligt ekonomiska planen		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-161 232
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 435 319</b>	<b>1 291 319</b>
<b>Not 13</b>	<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Beviljad kredit	3,250 %	500 000	500 000
	Utnyttjat kreditbelopp	3,250 %	178 130	329 165

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,960 %	6 466 200	6 532 520	2023-04-30
Handelsbanken	0,950 %	2 567 380	2 567 380	2026-04-30
Nordea	1,700 %	0	2 220 880	Löst
Handelsbanken	2,730 %	3 482 500	0	2027-04-30
Handelsbanken	2,600 %	2 182 380	0	2024-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 698 460</b>	<b>11 320 780</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-101 320	-2 287 200	
		<b>14 597 140</b>	<b>9 033 580</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 191 860 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 404 500	1 400 800

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	4 743	3 740
Värme	23 307	34 632
Ränta	27 779	12 083
Avgifter och hyror	91 948	69 361
	<b>147 777</b>	<b>119 816</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade under nästkommande räkenskapsår.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Jönköping den / 2023

Joakim Nielsen  
Ordförande

Dan Adrianzon  
Ledamot

Fredrik Alexander Käll  
Ledamot

Anna Persson Kjellerstedt  
Ledamot

Eric Sandin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Daniel Gesovski  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Jönköping Fogen 4

Org.nr 769633-8578

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jönköping Fogen 4 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag är oberoende i förhållande till föreningen och har fått ta del av de underlag jag behövt för att skapa mig en tillräckligt god uppfattning för att kunna göra mina uttalanden.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att revisionen som utförts alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

### Rapport om andra krav

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jönköping Fogen 4 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag är oberoende i förhållande till föreningen och har fått ta del av de underlag jag behövt för att skapa mig en tillräckligt god uppfattning om föreningens styrning och ekonomi för att kunna göra mina uttalanden.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att revisionen som utförts alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö, det datum som framgår av min digitala signatur

---

*Daniel Gesovski*  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)