

# Årsredovisning 2022

Brf Jönckeshuset

769635-0110



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JÖNCKESHUSET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-02-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-11.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering, men då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Blomman 11, Blomman 12 och Blomman 14, vilka förvärvades 2018-03-28. Föreningens fastigheter består av sammanbyggda flerbostadshus, innehållande 170 bostadsrätter, 12 hyresrätter och 18 lokaler på adresserna Bielkegatan 2–4, Sturegatan 3–5 och S:t Larsgatan 4–6 i Linköping. Fastigheten Blomman 11 byggdes 1960 och har värdeår 1960. Fastigheten Blomman 12 byggdes 1946 och Blomman 14 byggdes 1948. Båda har värdeår 1946.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 745 kvm, varav 11 127 kvm utgör lägenhetsyta och 2 618 kvm lokalyta. I föreningen finns 21 parkeringsplatser i garage.

#### Lägenhetsfördelning

54 st	1 rum och kök
60 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
33 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens vindsutrymme är under pågående ombyggnation till 22 stycken nya bostadsrättslägenheter, vilka samtliga är upplåtna och ingår i lägenhetsfördelningen ovan. 13 av lägenheterna blev klara fram till bokslutsdagen, medan de resterande 9 beräknas vara klara under 2023.

Föreningen har 16 uthyrda lokaler med följande löptid:

<i>Hysesgäst</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Linköpings Blomman	2023-09-03
Lejonfastigheter AB	2023-06-30
Jollyfood AB	2023-07-31
FireFox Bikes AB	2026-03-31
Ida Söderberg	2024-09-30
Ida Söderberg	tillsvidare
Ulf Andersson Konsult AB	2023-09-30
Adall Grafiska AB	2023-09-30
Lintoj AB	2023-02-09
Fu Yuan AB	2024-05-31
Sabah Morad	2025-12-31
Krister Gustavsson	tillsvidare
Unidale AB	2024-03-31
Rashed Ahemd	2024-11-30
J.s Herrfrisering	2025-10-31
Fleur Utveckling AB	2022-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-23 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Pettersson	ordförande
Maja Wilow	ledamot
Carlos Murakami	ledamot
Ghazi Baghlanian	ledamot
Åsa Axén	ledamot
Ann-Sofi Ståhl	ledamot
Hampus Strandqvist	suppleant
Linda Scott	suppleant
Mathias Wilow	suppleant

#### Valberedning

Till valberedningen utsåg stämman Noah Svedlund Avereiyreh. Denne avgick under året och därefter får valberedningens arbete utföras av styrelsen.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Till revisor har Edlund & Partners revisionsbyrå valts, med Andreas Wassberg som huvudansvarig revisor.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 22 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Utförda historiska underhåll

2020	Utbyggnad av ventilation lokal
2020	Installation av brandskydd i lokal
2020	Trapphusbelysning Sturegatan 5
2021	Nya entrédörrar
2021	Säkerhetsdörrar allmänna utrymmen
2021	Nya takrännor
2021	Rökgaslucka
2021	Ventilationsaggregat
2021	Byte av dataundercentral
2021	Åtgärder OVK
2020-2022	Stambyte
2020-2022	Elinstallationer
2022	Renovering av balkonger på Blomman 12

### Planerat underhåll

2023	Hissbyte, Blomman 11
2023	Ommålning samtliga trapphus
2023	Dränering runt fastigheten
2023	Renovering East
2023	Påbörja fönsterbyte, med start på Blomman 12

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Underhållsplan

Tekniska beskrivningen av fastigheten, som togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

#### Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Axcell Fastighetspartner. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Intäkterna för år 2022 är högre i jämförelse med år 2021 främst på grund av ökade hyresintäkter för lokaler.

Föreningens driftkostnader ligger ca 920 Kkr högre än föregående år, och detta beror främst på ökade kostnader för de planerade underhållslåtgärder som utförts under året samt ökade kostnader för el jämfört med år 2021. Fjärrvärmens är för 2022 något lägre än året innan.

Avskrivningskostnaderna är största posten i resultaträkningen. Dessa uppgår till -8 897 Kkr, och motsvarar mer än hela årets förlust för 2022. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnad 2022 har i jämförelse med år 2021 ökat med 41 Kkr, vilket beror på omförhandling av lån till en högre ränta än tidigare, samt att föreningen har upptagit ett nytt lån under 2022.

Årets resultat för föreningen 2022 är en förlust med -8 736 Kkr, jämfört med -8 570 Kkr året innan.

Tittar vi på föreningens kassaflöde som innefattar investeringar, löpande rörelsekostnader, samt finansiella poster i form av lån och upplåtelser, så har föreningen för året ett positivt kassaflöde med 1 308 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 20 % fr.o.m. 1 januari 2023.

#### Underhåll/investeringar

Underhåll/investeringar i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

Fasadarbeten	1 583 Kkr
Installation Luftvärmepump	33 Kkr
Byte Fjärrvärmeväxlare	295 Kkr
Planerat underhåll bostad	22 Kkr

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2023 är beloppet 1313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 är 525 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebär 5 250 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018*
Nettoomsättning	9 672 573	9 358 806	10 201 323	8 976 884	6 697 001
Resultat efter fin. poster	-8 736 098	-8 569 861	-8 222 826	-9 418 830	-6 973 577
Soliditet, %	55	58	57	56	56
Yttre fond	0	1 437 597	1 389 303	1 187 209	-
Taxeringsvärde	215 562 000	202 094 000	202 094 000	119 538 000	-
Bostadsyta, kvm	11 127	10 187	10 053	10 053	10 053
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	616	597	734	587	449
Lån per kvm bostadsyta, kr	17 195	15 663	18 229	17 136	17 865
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,50	1,86	1,82	2,52
Belåningsgrad, %	46,59	47,18	48,65	44,70	45,60

\*Siffrorna för 2018 avser perioden mars-december

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	235 405 944	-	1 399 764	236 805 708
Upplåtelseavgifter	42 523 266	-	50 236	42 573 502
Fond, yttre underhåll	1 437 597	-	-1 437 597	0
Balanserat resultat	-26 052 830	-8 569 861	1 437 597	-33 185 095
Årets resultat	-8 569 861	8 569 861	-8 736 098	-8 736 098
Eget kapital	244 744 115	0	-7 286 098	237 458 018

### Specifikation fond för yttre underhåll

Ingående balans 2022-01-01	1 437 597
Avsättning yttre fond avseende 2021 enligt stämma 2022	202 094
Ianspråkstagande av yttre fond avseende 2021 enligt stämma 2022	-31 144
Årets avsättning till yttre fond i enlighet med stadgar	215 562
Årets ianspråkstagande av yttre fond	-1 824 109
Utgående balans 2022-12-31	0

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande	-34 793 641
Reservering fond för yttre underhåll	-215 562
Att från yttre fond i anspråk ta	1 824 109
Årets resultat	-8 736 098
<b>Totalt</b>	<b><u>-41 921 192</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till balanserat resultat	-41 921 192
	<b><u>-41 921 192</u></b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		9 672 573	9 358 806
Rörelseintäkter		813 856	115 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 486 428</b>	<b>9 474 224</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-6 861 800	-5 942 235
Övriga externa kostnader	7	-467 705	-674 439
Personalkostnader	8	-259 272	-258 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 896 839	-8 472 153
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 485 616</b>	<b>-15 347 801</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 999 188</b>	<b>-5 873 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		422	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 737 332	-2 696 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 736 910</b>	<b>-2 696 284</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-8 736 098</b>	<b>-8 569 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-8 736 098</b>	<b>-8 569 861</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	410 650 126	370 393 756
Maskiner och inventarier	12	76 537	86 077
Pågående projekt		0	33 799 698
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>410 726 663</b>	<b>404 279 531</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>410 726 663</b>	<b>404 279 531</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		245 944	317 305
Övriga fordringar	13	416 115	181 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	267 229	244 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>929 288</b>	<b>743 047</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		19 185 052	17 876 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 185 052</b>	<b>17 876 901</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 114 340</b>	<b>18 619 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>430 841 002</b>	<b>422 899 479</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 379 210	277 929 210
Fond för yttre underhåll		0	1 437 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>279 379 210</b>	<b>279 366 807</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 185 095	-26 052 830
Årets resultat		-8 736 098	-8 569 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-41 921 192</b>	<b>-34 622 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>237 458 018</b>	<b>244 744 115</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	126 303 686	153 749 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>126 303 686</b>	<b>153 749 176</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		65 025 490	21 000 000
Leverantörsskulder		369 374	2 035 211
Skatteskulder		59 591	29 920
Övriga kortfristiga skulder		88 426	6 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 536 417	1 334 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 079 298</b>	<b>24 406 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>430 841 002</b>	<b>422 899 479</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 876 901</b>	<b>34 132 958</b>
Resultat efter finansiella poster	-8 736 098	-8 569 861
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	8 896 839	8 472 153
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>160 741</b>	<b>-97 708</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-186 241	471 835
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 352 380	-2 191 561
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 377 879</b>	<b>-1 817 435</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 343 971	-13 543 622
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-15 343 971</b>	<b>-13 543 622</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	1 450 000	7 615 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	16 580 000	-8 510 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>18 030 000</b>	<b>-895 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 308 150</b>	<b>-16 256 057</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>19 185 052</b>	<b>17 876 901</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Jönckeshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,39-8,33 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### 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 från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgift andrahandsuthyrning	71 720	73 280
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt och tillägg	2 136 743	1 934 612
Hysesintäkter, bostäder	890 749	1 027 294
Hysesintäkter, garage	216 414	191 556
Pant- och överlåtelseavgifter	62 565	47 555
Årsavgifter, bostäder	6 294 382	6 084 509
Övriga intäkter	813 856	115 418
<b>Summa</b>	<b>10 486 428</b>	<b>9 474 224</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	60 872	39 198
Fastighetsskötsel	408 434	459 748
Klottersanering	0	24 694
Larm och bevakning	10 951	8 213
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	78 465	41 632
Städning	7 168	85 889
Vinterunderhåll	46 422	42 729
Yttre skötsel	1 692	725
Övrigt	0	3 369
<b>Summa</b>	<b>614 004</b>	<b>706 196</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	212 427	0
Planerat underhåll	1 933 637	31 144
Reparationer	772 954	2 047 917
<b>Summa</b>	<b>2 919 018</b>	<b>2 079 061</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	592 957	450 874
Sophämtning	225 954	210 276
Uppvärmning	1 370 861	1 413 757
Vatten	302 527	305 053
<b>Summa</b>	<b>2 492 299</b>	<b>2 379 960</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	203 920	189 774
Fastighetsskatt	500 559	462 921
TV/Bredband	100 408	97 707
Övrigt	31 592	26 616
<b>Summa</b>	<b>836 479</b>	<b>777 018</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	230 362	228 704
Förbrukningsmaterial	12 845	5 587
Förlikning hyresgäst	0	150 000
Konsultkostnader	9 295	63 822
Pant- och överlåtelsekostnad	62 565	47 555
Revisionsarvoden	35 650	30 432
Övriga externa kostnader	82 172	41 210
Övriga försäljningskostnader	30 000	107 130
Övriga förvaltningskostnader	4 817	0
<b>Summa</b>	<b>467 705</b>	<b>674 439</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	59 272	58 974
Styrelsearvoden	200 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>259 272</b>	<b>258 974</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 736 365	2 692 523
Övriga räntekostnader	967	3 761
<b>Summa</b>	<b>2 737 332</b>	<b>2 696 284</b>



<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	405 120 506	402 959 442
Årets inköp	674 539	2 161 064
Omklassificeringar:	48 469 130	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>454 264 175</u>	<u>405 120 506</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-34 726 750	-26 259 543
Årets avskrivning	-8 887 299	-8 467 207
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-43 614 049</u>	<u>-34 726 750</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>410 650 126</u></u>	<u><u>370 393 756</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	154 380 196	154 380 196
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 800 000	105 800 000
Taxeringsvärde mark	88 762 000	96 294 000
<b>Summa</b>	<b>215 562 000</b>	<b>202 094 000</b>

### Not 11, Pågående investering

Ingående anskaffningsvärde	<b>33 799 698</b>	<b>22 461 486</b>
Inköp	14 669 432	11 338 212
Aktiverat under året	<u>-48 469 129</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>0</b>	<b>33 799 698</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	95 291	50 465
Inköp	0	44 826
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>95 291</u>	<u>95 291</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 214	-3 788
Avskrivningar	-9 540	-5 426
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-18 754</u>	<u>-9 214</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>76 537</u></u>	<u><u>86 077</u></u>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	0	131 738
Skattekonto	416 115	49 554
<b>Summa</b>	<b>416 115</b>	<b>181 292</b>
<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsskötsel	0	100 123
Försäkringspremier	71 242	61 440
Förvaltning	52 316	50 693
TV/Bredband	27 514	25 115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 157	7 079
<b>Summa</b>	<b>267 229</b>	<b>244 450</b>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Dag för villkorsändring	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	1,35 %	27 562 705	27 562 705
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,79 %	44 835 490	44 835 490
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,51 %	40 085 491	41 085 491
Stadshypotek AB	2024-03-30	0,68 %	41 265 490	41 265 490
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,50 %	18 580 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2023-10-11	2,58 %	19 000 000	
<b>Summa</b>			<b>191 329 176</b>	<b>174 749 176</b>

*Varav kortfristig del* 65 025 490 21 000 000

Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas uppgå till 185 050 000 169 749 176

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Momsskuld	95 827	0
Övriga kortfristiga skulder	-7 401	6 267
<b>Summa</b>	<b>88 426</b>	<b>6 267</b>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	32 000	28 000
El	77 051	82 048
Förutbetalda avgifter/hyror	931 134	807 962
Sophantering	19 563	0
Uppvärmning	216 739	220 701
Utgiftsräntor	109 276	0
Vatten	25 386	26 117
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 268	169 962
<b>Summa</b>	<b>1 536 417</b>	<b>1 334 790</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	194 842 000	194 842 000
<b>Summa</b>	<b>194 842 000</b>	<b>194 842 000</b>


## Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningens räntekostnader har under 2023 ökat väsentligt. I mars 2023 har ett befintligt fastighetslån om 44 835 490 kr omförhandlats till ny rörlig räntesats om 4,33%, tidigare 1,79%, samt att ett befintligt fastighetslån om 18 580 000 kr omförhandlades i slutet av 2022 där den nya räntesatsen uppgår till 4,5%, tidigare 0,75%. Därutöver tillkommer räntekostnad för det fastighetslån som nytecknades i oktober 2022 om 19 000 000 kr med räntesats 2,525%.

Ort och datum



Malin Pettersson  
Ordförande




Maja Wilow  
Ledamot



Carlos Murakami  
Ledamot



Ghazi Baghlanian  
Ledamot



Ann-Sofi Ståhl  
Ledamot



Åsa Axén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_



Edlund & Partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492517125

## Dokument

ÅR 22 - Brf Jönckeshuset  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2023-05-10 17:22:16 CEST (+0200) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2023-05-11 10:43:05 CEST (+0200)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se  
+46703683636

## Signerande parter

Malin Pettersson (MP)  
Personnummer 850608-1945  
malin@jonckeshuset.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Malin Pettersson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN PETTERSSON"  
Signerade 2023-05-10 20:06:23 CEST (+0200)

Ghazi Baghlanian (GB)  
Personnummer 521012-0597  
ghazi@jonckeshuset.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ghazi B', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GHAZI BAGHLANIAN"  
Signerade 2023-05-11 10:23:46 CEST (+0200)

Åsa Axén (ÅÅ)  
Personnummer 670424-2004  
asa@jonckeshuset.se






Carlos Murakami (CM)  
Personnummer 750627-9012  
carlos@murakami.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557492517125

<p><u>Åsa Axén</u></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Maria Axén" Signerade 2023-05-11 05:38:56 CEST (+0200)</p>	<p><u>Carlos Murakami</u></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARLOS MURAKAMI" Signerade 2023-05-10 17:43:08 CEST (+0200)</p>
<p>Maja Wilow (MW) Personnummer 791007-1948 majawilow@gmail.com</p> <p></p> <p><u>Maja Wilow</u></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJA WILOW" Signerade 2023-05-10 21:33:18 CEST (+0200)</p>	<p>Ann-Sofi Ståhl (AS) Personnummer 610331-2929 ann-sofi@jonckeshuset.se</p> <p></p> <p><u>Ann-Sofi Ståhl</u></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mona Ann-Sofi Ståhl" Signerade 2023-05-10 21:19:42 CEST (+0200)</p>
<p>Andreas Wassberg (AW) Personnummer 821210-6358 andreas@edlundpartners.se</p> <p></p> <p><u>Andreas Wassberg</u></p> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Torgny Andreas Vassberg" Signerade 2023-05-11 10:43:05 CEST (+0200)</p>	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



# Verifikat

Transaktion 09222115557492517125

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jönckeshuset, org.nr 769635-0110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jönckeshuset för år 2022.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jönckeshuset för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund  
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557492536127

## Dokument

### RevB - Brf Jönckeshuset 22

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-05-11 10:27:34 CEST (+0200) av E o P*

*Revision (EoPR)*

*Färdigställt 2023-05-11 10:42:18 CEST (+0200)*

## Initierare

### E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

*ville.nilsson@edlundpartners.se*

+46703683636

## Signerande parter

### Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

*Andreas@edlundpartners.se*



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AW'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"*

*Signerade 2023-05-11 10:42:18 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er



# Verifikat

Transaktion 09222115557492536127

bevämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

