

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping

769627-9814

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping bildades 2014. Den 30 maj 2014 förvärvade föreningen fastigheten Jönköping, Fänriken 6, för ombildning till bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Henrik Ekestubbe

Eskil Ejderbring

Rasmus Ekroth

Hugo Dalene

Ordf.

Valda t.o.m. årsstämman

f. f

f. f

f. f

f. f

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg (aukt. revisor)

Valda t.o.m. årsstämman

f.f

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping, Fänriken 6. Fastigheten bebyggdes 1937-38. Tomtarealen uppgår till 960 kvm.

Underhåll

Föreningen har efter fastighetsförvärvet genomfört renovering och underhåll enligt följande:

2015, byte av tak, byggnation av sophus, cykelskjul, samt altandäck.

2016, byte av lägenhetsdörrar och fönster.

2017, ommålning av trapphus.

Årets underhåll har bestått i renovering av en fuktskada, samt därutöver löpande underhåll av mindre värde.

Bostäder och lokaler

| Antal | Typ | Total yta |
|-------|------------|-----------|
| 15 | Lägenheter | 617,5 kvm |
| 2 | Lokaler | 105,0 kvm |

Två bostadsrätter belägna i källarplan är upplåtna som bostadsrättslokaler.

Förvaltning

Föreningens administration sköts av Sagerion AB på uppdrag. Övrig förvaltning sköts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtit. Vid den ordinarie årsstämman valdes ny styrelse enligt ovanstående förteckning. Föreningen har under året låtit genomföra en uppmätning av boytan vilket resulterat i en avvikelse om 49,5 kvm mot tidigare uppgifter som härrör från ekonomisk plan.

Föreningen har fortsatt låtit utföra projektering av ombyggnad/renovering av hela källarplanet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 26 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften i föreningen uppgår till 722 kronor per kvadratmeter boyta.

Belåningen uppgår till 5 995 kronor per kvadratmeter boyta.

Föreningens räntekostnader uppgår till 13,43 % av omsättningen.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning | 483 | 483 | 400 | 460 | 460 |
| Resultat efter finansiella poster | -67 | -26 | -134 | -2 | 42 |
| Soliditet (%) | 67,3 | 67,3 | 67,1 | 67,1 | 66,8 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Kapital-tillskott | Fond för yttre UH | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 9 452 000 | 41 400 | 50 000 | 4 353 | -30 583 | 9 517 170 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -30 583 | 30 583 | 0 |
| Avsättn till fond för yttre UH | | | | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -70 502 | -70 502 |
| Belopp vid årets utgång | 9 452 000 | 41 400 | 50 000 | -26 230 | -70 502 | 9 446 668 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| ansamlad förlust | -26 229 |
| årets förlust | -70 502 |
| | -96 731 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 0 |
| i ny räkning överföres | -96 731 |
| | -96 731 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 497 793 | 496 374 |
| Övriga intäkter | | 7 662 | 11 624 |
| | | 505 455 | 507 998 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -264 457 | -241 602 |
| Övriga kostnader | 4 | -95 434 | -96 011 |
| Personalkostnader | 5 | 0 | 0 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -147 905 | -147 905 |
| | | -507 796 | -485 518 |
| Rörelseresultat | | -2 341 | 22 480 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -68 161 | -53 063 |
| | | -68 161 | -53 063 |
| Resultat efter finansiella poster | | -70 502 | -30 583 |
| Resultat före skatt | | -70 502 | -30 583 |
| Årets resultat | | -70 502 | -30 583 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7, 8 | 13 643 760 | 13 680 602 |
| | | 13 643 760 | 13 680 602 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 643 760 | 13 680 602 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 197 018 | 148 110 |
| Övriga fordringar | | 4 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 23 091 | 21 383 |
| | | 220 113 | 169 494 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 167 572 | 296 791 |
| Summa omsättningstillgångar | | 387 685 | 466 285 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 031 445 | 14 146 887 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 9 452 000 | 9 452 000 |
| Inbetalda kapitaltillskott | | 41 400 | 41 400 |
| Fond för yttre underhåll | 9 | 50 000 | 50 000 |
| | | 9 543 400 | 9 543 400 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -26 229 | 4 353 |
| Årets resultat | | -70 502 | -30 583 |
| | | -96 731 | -26 230 |
| Summa eget kapital | | 9 446 669 | 9 517 170 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 4 262 417 | 4 331 453 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 262 417 | 4 331 453 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 69 036 | 69 036 |
| Leverantörsskulder | | 30 904 | 19 694 |
| Aktuella skatteskulder | | 50 626 | 49 096 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 171 793 | 160 438 |
| Summa kortfristiga skulder | | 322 359 | 298 264 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 031 445 | 14 146 887 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 2014 genom en så kallad paketering, innebärande att föreningen förvärvade ett aktiebolag innehållande fastigheten. Fastigheten förvärvades då till säljarens bokförda värde, varvid aktierna i det förvärvade bolaget åsattes ett värde motsvarande skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och bedömt marknadsvärde. Fastigheten skiftades sedan ut till föreningen varvid värdet på fastigheten skrevs upp till marknadsvärdet och värdet på aktierna skrev ned till ett värde motsvarande aktiekapitalet. Redovisningsmässigt resulterade förfarandet i en förlust i resultaträkningen, medan det egna kapitalet förblev oförändrat genom att ett belopp motsvarande uppskrivningen av fastigheten lades i en uppskrivningsfond. Föreningen har från och med 2015 valt ett alternativt redovisningssätt enligt BFNAR 2003:3, RedU9, vilket innebär att beloppet i uppskrivningsfonden förs om till balanserat resultat. Den balanserade förlusten elimineras därmed. Det är styrelsens bedömning att denna redovisningsprincip ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Ett förvärv av fastighet enligt beskrivet förfaringsätt gör att fastighetens skattemässiga värde väsentligt understiger det redovisade värdet.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 483 060 | 482 874 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 14 733 | 13 500 |
| | 497 793 | 496 374 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 31 214 | 21 851 |
| Reparation och underhåll | 57 207 | 51 537 |
| Fastighetsel | 13 722 | 10 241 |
| Uppvärmning | 71 611 | 74 880 |
| Vatten/Avlopp | 25 679 | 20 635 |
| Renhållning | 22 325 | 21 869 |
| Fastighetsförsäkringar | 17 921 | 16 517 |
| Kabel-TV | 24 778 | 24 073 |
| | 264 457 | 241 603 |

Not 4 Övriga kostnader

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt | 25 823 | 24 803 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 1 883 |
| Revisionsarvode | 17 000 | 12 875 |
| Administration enligt avtal | 35 988 | 34 188 |
| Bankkostnader | 2 200 | 1 800 |
| Övrigt | 10 427 | 15 467 |
| Styrelsearvoden | 3 996 | 4 995 |
| | 95 434 | 96 011 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-----------------------------|-------|
| Ursprunglig byggnad | 1 % |
| Markanläggning | 2 % |
| Tak | 2,5 % |
| Fönster och lägenhetsdörrar | 2,5 % |
| Sophus, cykelhus, altandäck | 10 % |
| Trapphus | 10 % |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 7 904 903 | 7 887 950 |
| Inköp | 111 063 | 16 953 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 015 966 | 7 904 903 |
| Ingående avskrivningar | -825 556 | -714 981 |
| Årets avskrivningar | -110 575 | -110 575 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -936 131 | -825 556 |
| Ingående uppskrivningar | 3 090 643 | 3 124 298 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -33 655 | -33 655 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 3 056 988 | 3 090 643 |
| Utgående redovisat värde | 10 136 823 | 10 169 990 |
| Taxeringsvärden byggnader | 8 200 000 | 6 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 4 040 000 | 3 716 000 |
| 12 240 000 | 10 516 000 | |
| Bokfört värde byggnader | 10 136 823 | 10 169 990 |
| Bokfört värde mark | 3 350 443 | 3 350 443 |
| 13 487 266 | 13 520 433 | |

Not 8 Markanläggningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 183 750 | 183 750 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 183 750 | 183 750 |
| Ingående avskrivningar | -23 581 | -19 906 |
| Årets avskrivningar | -3 675 | -3 675 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 256 | -23 581 |
| Utgående redovisat värde | 156 494 | 160 169 |

Not 9 Fond för yttre underhåll

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående reservering | 50 000 | 50 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | 50 000 | 50 000 |

Not 10 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 3 986 273 | 4 055 309 |
| | 3 986 273 | 4 055 309 |

Not Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 901 000 | 6 901 000 |
| | 6 901 000 | 6 901 000 |

Jönköping 2023-06-07

Rasmus Ekroth
Ordförande



Eskil Ejderbring



Henrik Ekestubbe



Hugo Dalene



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-15



Peter Sandberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsf. Fänriken 6, Mellang. 20
Org.nr. 769627-9814

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsf. Fänriken 6, Mellang. 20 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2022 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsf. Fänriken 6, Mellang. 20 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Jönköping den 15 juni 2023



Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far