

Årsredovisning 2023

Brf Jönckeshuset

769635-0110



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jönckeshuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 sitt säte i Linköping kommun.

Registreringsdatum

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

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blomman 11	2018	Linköpings kommun
Blomman 12	2018	Linköpings kommun
Blomman 14	2018	Linköpings kommun

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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 har under åren 2021-2023 byggts om till lägenheter och de sista 9 lägenheterna färdigställdes under 2023. Samtliga av de nya lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 16 uthyrda lokaler.

<i>Hyresgäst</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Linköpings Blomman	2026-09-03
Lejonfastigheter AB	2026-06-30
Jollyfood AB	2026-07-31
FireFox Bikes AB	2026-03-31
Ida Söderberg	2024-09-30
Ida Söderberg	tillsvidare
Ulf Andersson Konsult AB	2026-10-31
Adall Grafiska AB	2026-09-30
Ramia Armanazi	2024-12-31
Fu Yuan AB	2029-05-01
Sabah Morad	2025-12-31
Krister Gustavsson	2024-07-31
Unidale AB	2027-03-01
Node Restaurang AB	2024-11-30
J.s Herrfrisering	2025-10-31

Styrelsens sammansättning

Mathias Wilow	Ordförande
Åsa Axén	Styrelseledamot
Ghazi Baghlanian	Styrelseledamot
Maja Wilow	Styrelseledamot
Ann-Sofi Ståhl	Styrelseledamot
Tomas Östman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ommålning trapphus
Dränering
Hissrenovering
Renovering av kök, restaurang East
Byte säkerhetsdörrar till källare
- 2022** ● Renovering av balkonger på Blomman 12
- 2021** ● Nya entrédörrar
Säkerhetsdörrar allmänna utrymmen
Nya takrännor
Rökgaslucka
Ventilationsaggregat och åtgärder OVK
Byte av dataundercentral
- 2020-2022** ● Stambyte
Elinstallationer
- 2020** ● Utbyggnad av ventilation lokal
Installation av brandskydd i lokal
Trapphusbelysning Sturegatan 5

Till planerat underhåll 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av månadsavgift gjordes med 20%

Intäkterna för år 2023 är högre i jämförelse med år 2022 främst på grund av ökade årsavgifter.

Föreningens driftkostnader ligger ca 820 Kkr lägre än föregående år, och detta beror främst på minskade kostnader för planerade underhållsåtgärder samt minskade kostnader för el jämfört med år 2022.

Fjärrvärmekostnaden för 2023 är högre än året innan.

Avskrivningskostnaderna är största posten i resultaträkningen. Dessa uppgår till -9.743 Kkr, och motsvarar mer än hela årets förlust för 2023. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnad 2023 har i jämförelse med år 2022 ökat med 2 363 Kkr. Ett av föreningens lån omsattes under 2023 till det högre ränteläge som gäller för närvarande.

Årets resultat för föreningen 2023 är en förlust med -8 993 Kkr, jämfört med -8 736 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 negativt kassaflöde med 10 157 Kkr, detta främst beroende på de investeringar som föreningen gjort under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen beslutade om höjning av årsavgiften med 25% från 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 213 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 226 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 837 723	9 672 573	9 358 806	10 201 323
Resultat efter fin. poster	-8 993 057	-8 736 098	-8 569 861	-8 222 826
Soliditet (%)	55	55	58	57
Kassalikviditet %	-	-	-	34
Yttre fond	-	-	1 437 597	1 389 303
Taxeringsvärde	215 562 000	215 562 000	202 094 000	202 094 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	616	597	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,5	60,0	64,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 106	18 738	17 151	20 672
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 638	13 920	12 686	14 463
Sparande per kvm totalyta, kr	107	152	-5	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	43	33	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	100	103	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	22	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	164	165	158	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	1,50	1,50	1,86
Räntekänslighet (%)	24,67	30,40	28,77	-

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltal skiljer sig därmed från och med 2023 vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	236 805 708	-	2 869 517	239 675 225
Upplåtelseavgifter	42 573 502	-	105 483	42 678 985
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-33 185 095	-8 736 098	-	-41 921 192
Årets resultat	-8 736 098	8 736 098	-8 993 057	-8 993 057
Eget kapital	237 458 018	0	-6 018 057	231 439 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande -41 921 192

Reservering fond för yttre underhåll -215 562

Att från yttre fond i anspråk ta 215 562

Årets resultat -8 993 057

Totalt -50 914 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat - 50 914 249

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 0,1% av taxeringsvärdet.

I ianspråkstagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 837 723	9 672 573
Övriga rörelseintäkter	3	1 730 753	813 856
Summa rörelseintäkter		12 568 476	10 486 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 041 399	-6 861 800
Övriga externa kostnader	8	-448 684	-467 705
Personalkostnader	9	-258 597	-259 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 743 483	-8 896 839
Summa rörelsekostnader		-16 492 163	-16 485 616
RÖRELSERESULTAT		-3 923 687	-5 999 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 284	422
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 100 654	-2 737 332
Summa finansiella poster		-5 069 370	-2 736 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 993 057	-8 736 098
ÅRETS RESULTAT		-8 993 057	-8 736 098

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	411 708 825	410 650 126
Maskiner och inventarier	12	110 087	76 537
Summa materiella anläggningstillgångar		411 818 912	410 726 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		411 818 912	410 726 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		211 316	245 944
Övriga fordringar	13	743 334	416 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	215 428	267 229
Summa kortfristiga fordringar		1 170 078	929 288
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 027 888	19 185 052
Summa kassa och bank		9 027 888	19 185 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 197 966	20 114 340
SUMMA TILLGÅNGAR		422 016 877	430 841 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		282 354 210	279 379 210
Summa bundet eget kapital		282 354 210	279 379 210
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-41 921 192	-33 185 095
Årets resultat		-8 993 057	-8 736 098
Summa ansamlad förlust		-50 914 250	-41 921 192
SUMMA EGET KAPITAL		231 439 960	237 458 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	86 668 196	126 303 686
Summa långfristiga skulder		86 668 196	126 303 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 785 980	65 025 490
Leverantörsskulder		772 612	369 374
Skatteskulder		87 177	59 591
Övriga kortfristiga skulder	16	16 183	88 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 246 769	1 536 417
Summa kortfristiga skulder		103 908 721	67 079 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 016 877	430 841 002

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 923 687	-5 999 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 743 483	8 896 839
	5 819 796	2 897 651
Erhållen ränta	31 284	422
Erlagd ränta	-4 438 942	-2 628 056
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 412 138	270 017
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 790	-186 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	407 221	-1 461 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 578 569	-1 377 879
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 835 732	-15 343 971
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 835 732	-15 343 971
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 975 000	1 450 000
Upptagna lån	0	19 000 000
Amortering av lån	-3 875 000	-2 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	18 030 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 157 163	1 308 150
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 185 052	17 876 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 027 888	19 185 052

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jönckeshuset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
Om- och tillbyggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	8,33 %
Markanläggningar	1 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 601 767	6 294 382
Hysesintäkter, bostäder	828 237	890 749
Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt och tillägg	2 060 537	2 136 743
Hysesintäkter, garage	203 778	216 414
Övriga intäkter	143 404	134 285
Summa	10 837 723	9 672 573

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-2	781 467
Vidarefakturering	58 408	0
Försäkringsersättning	1 553 641	32 389
Elstöd	118 706	0
Summa	1 730 753	813 856

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	58 408	0
Fastighetsskötsel	238 036	408 434
Besiktning och service	64 903	71 823
Städning	248 953	7 168
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	67 281	78 465
Yttre skötsel	0	1 692
Vinterunderhåll	38 356	46 422
Summa	715 937	614 004

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	1 013 500	772 954
Försäkringsskador	114 493	212 427
Planerat underhåll	723 393	1 933 637
Summa	1 851 386	2 919 018

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	411 583	592 957
Uppvärmning	1 520 161	1 370 861
Vatten	324 553	302 527
Sophämtning	259 183	225 954
Summa	2 515 480	2 492 299

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	229 114	203 920
Övrigt	33 660	31 592
Självrisker	72 400	0
Kabel-TV/Bredband	110 194	100 408
Fastighetsskatt	513 229	500 559
Summa	958 597	836 479

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	28 709	12 845
Övriga försäljningskostnader	40 000	30 000
Övriga externa kostnader	42 571	86 579
Juridiska kostnader	4 869	0
Övriga förvaltningskostnader	7 224	410
Revisionsarvoden	36 519	35 650
Ekonomisk förvaltning	229 267	230 362
Pant- och överlåtelsekostnad	51 557	62 565
Konsultkostnader	7 968	9 295
Summa	448 684	467 705

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Sociala avgifter	58 597	59 272
Summa	258 597	259 272

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	967
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 100 654	2 736 365
Summa	5 100 654	2 737 332

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	454 264 175	405 120 506
Omklassificering	10 792 280	49 143 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465 056 455	454 264 175
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 614 049	-34 726 750
Årets avskrivning	-9 733 581	-8 887 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 347 630	-43 614 049
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	411 708 825	410 650 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 380 196</i>	<i>154 380 196</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	126 800 000	126 800 000
Taxeringsvärde mark	88 762 000	88 762 000
Summa	215 562 000	215 562 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 291	95 291
Inköp	43 452	0
Utgående anskaffningsvärde	138 743	95 291
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 754	-9 214
Avskrivningar	-9 902	-9 540
Utgående avskrivning	-28 656	-18 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 087	76 537

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	716 180	416 115
Övriga fordringar	27 154	0
Summa	743 334	416 115

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 400	116 157
Fastighetsskötsel	48 071	0
Försäkringspremier	78 936	71 242
Kabel-TV/Bredband	28 893	27 514
Förvaltning	44 128	52 316
Summa	215 428	267 229

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	1,35 %	27 562 705	27 562 705
Stadshypotek AB	2024-01-02	5,18 %	44 835 490	44 835 490
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,51 %	39 335 491	40 085 491
Stadshypotek AB	2024-03-30	0,68 %	41 265 490	41 265 490
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,50 %	18 580 000	18 580 000
Stadshypotek AB	2024-01-11	5,56 %	15 875 000	19 000 000
Summa			187 454 176	191 329 176
Varav kortfristig del			100 785 980	65 025 490

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 176 504 176 kr.

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.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023	2022
Övriga kortfristiga skulder	0	410
Momsskuld	16 183	95 827
Summa	16 183	96 237

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	125 268
El	38 383	77 051
Uppvärmning	232 939	216 739
Utgiftsräntor	770 988	109 276
Vatten	29 352	25 386
Sophantering	20 422	19 563
Förutbetalda avgifter/hyror	1 122 685	931 134
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	2 246 769	1 536 417

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	194 842 000	194 842 000

Underskrifter

_____-_____-_____
Ort och datum

Mathias Wilow

Mathias Wilow
Ordförande

Ghazil B

Ghazil Baghlanian
Styrelseledamot

Ann-Sofi Ståhl

Ann-Sofi Ståhl
Styrelseledamot

Åsa Axén

Åsa Axén
Styrelseledamot

Maja Wilow

Maja Wilow
Styrelseledamot

Tomas Östman

Tomas Östman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-_____-_____

Edlund & Partners AB

Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515708703

Dokument

Årsredovisning 2023 - Brf Jönckeshuset
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-20 23:34:06 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-04-21 14:07:27 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Mathias Wilow (MW1)
Brf Jönckeshuset
mathias@jonckeshuset.se



Mathias Wilow

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATHIAS WILOW"
Signerade 2024-04-21 09:42:37 CEST (+0200)

Maja Wilow (MW2)
Brf Jönckeshuset
maja@jonckeshuset.se



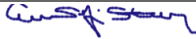
Maja Wilow

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJA WILOW"
Signerade 2024-04-21 09:43:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515708703

Tomas Östman (TÖ) Brf Jönckeshuset tomas.ostman@calderys.com   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ÖSTMAN" Signerade 2024-04-21 11:07:56 CEST (+0200)	Ann-Sofi Ståhl (AS) Brf Jönckeshuset ann-sofi@jonckeshuset.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mona Ann-Sofi Ståhl" Signerade 2024-04-21 10:36:52 CEST (+0200)
Ghazi Baghlanian (GB) Brf Jönckeshuset ghazi@jonckeshuset.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GHAZI BAGHLANIAN" Signerade 2024-04-20 23:56:05 CEST (+0200)	Åsa Axén (ÅÅ) Brf Jönckeshuset asa@jonckeshuset.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Maria Axén" Signerade 2024-04-21 07:58:20 CEST (+0200)
Andreas Wassberg (AW) Edlund & Partners AB Andreas@edlundpartners.se   Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Torgny Andreas Vassberg" Signerade 2024-04-21 14:07:27 CEST (+0200)	



Verifikat

Transaktion 09222115557515708703

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 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 2023.

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 2023 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 2023 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 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 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 överträdelser 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 09222115557515722843

Dokument

RevB 2023 - BRF Jönckeshuset
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-04-21 13:59:39 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-04-21 14:06:42 CEST (+0200)*

Initierare

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

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ulf'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-04-21 14:06:42 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 bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

