

Årsredovisning

för

**Bostadsrättsföreningen Fänriken 6,
Mellangatan 20 i Jönköping**

769627-9814

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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
Hugo Dalene
Matilda Sandberg Palmqvist
Gustav Medborg

Valda t.o.m. årsstämman

f. f
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	647 kvm
2	Lokaler	125 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 3 bostadsrätt överlåtits. Vid den ordinarie årsstämman valdes ny styrelse enligt ovanstående förteckning.

Föreningen har fortsatt låtit utföra projektering av ombyggnad/renovering av hela källarplanet. På grund av höjda kostnader för föreningen har avgifterna höjts vid två tillfällen med 10 respektive 18 %.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 28 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	530	483	483	400	460
Resultat efter finansiella poster	-23	-67	-26	-134	-2
Soliditet (%)	67,3	67,3	67,3	67,1	67,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	687	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 566	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 566	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	159	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	128	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,9	0,0	0,0	0,0	0,0

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	-26 230	-70 502	9 446 668
Disposition av föregående års resultat:				-70 502	70 502	0
Avsättn till fond för yttre UH					0	0
Årets resultat					-28 251	-28 251
Belopp vid årets utgång	9 452 000	41 400	50 000	-96 732	-28 251	9 418 417

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-96 731
årets förlust	-28 251
	-124 982
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-124 982
	-124 982

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

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i
Jönköping
Org.nr 769627-9814

4 (13)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	545 130	497 793
Övriga intäkter		8 043	7 662
		553 173	505 455
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-194 474	-264 457
Övriga kostnader	4	-104 153	-95 434
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-147 905	-147 905
		-446 532	-507 796
Rörelseresultat		106 641	-2 341
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 902	-68 161
		-134 893	-68 161
Resultat efter finansiella poster		-28 252	-70 502
Resultat före skatt		-28 252	-70 502
Årets resultat		-28 251	-70 502

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i
Jönköping
Org.nr 769627-9814

5 (13)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	13 547 204	13 643 760
		13 547 204	13 643 760
Summa anläggningstillgångar		13 547 204	13 643 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		297 260	197 018
Övriga fordringar		25 709	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 792	23 091
		346 761	220 113
<i>Kassa och bank</i>		109 221	167 572
Summa omsättningstillgångar		455 982	387 685
SUMMA TILLGÅNGAR		14 003 186	14 031 445

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i
Jönköping
Org.nr 769627-9814

6 (13)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		-96 731	-26 229
Årets resultat		-28 251	-70 502
		-124 982	-96 731
Summa eget kapital		9 418 418	9 446 669
Långfristiga skulder	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		4 250 911	4 262 417
Summa långfristiga skulder		4 250 911	4 262 417
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		46 024	69 036
Leverantörsskulder		20 739	30 904
Aktuella skatteskulder		52 836	50 626
Övriga skulder		2 852	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 406	171 793
Summa kortfristiga skulder		333 857	322 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 003 186	14 031 445

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i
Jönköping
Org.nr 769627-9814

7 (13)

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-28 252	-70 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 905	147 905
Betald skatt		-24 685	507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		94 968	77 909
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-100 242	-48 908
Förändring av kortfristiga fordringar		-701	-1 708
Förändring av leverantörsskulder		-10 165	11 210
Förändring av kortfristiga skulder		20 643	12 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 503	50 878
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 349	-111 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 349	-111 063
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-11 506	-69 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 506	-69 036
Årets kassaflöde		-58 352	-129 221
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		167 572	296 791
Likvida medel vid årets slut		109 220	167 570

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 (äkte 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 förfaringssätt 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	530 380	483 060
Hyror garage och parkeringsplatser	14 750	14 733
	545 130	497 793

I föreningens årsavgifter ingår värme, fastighetsel (ej hushållsel), vatten, abonnemang för tv, bredband (grundutbud) och trappstädning.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	22 836	31 214
Reparation och underhåll	3 328	57 207
Fastighetsel	14 551	13 722
Uppvärmning	76 613	71 611
Vatten/Avlopp	7 880	25 679
Renhållning	22 325	22 325
Fastighetsförsäkringar	19 630	17 921
Kabel-TV	27 312	24 778
	194 475	264 457

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	27 013	25 823
Revisionsarvode	20 000	17 000
Administration enligt avtal	37 788	35 988
Bankkostnader	2 504	2 200
Övrigt	11 853	10 427
Styrelsearvoden	4 995	3 996
	104 153	95 434

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 015 966	7 904 903
Inköp	51 349	111 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 067 315	8 015 966
Ingående avskrivningar	-936 131	-825 556
Årets avskrivningar	-110 575	-110 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 706	-936 131
Ingående uppskrivningar	3 056 988	3 090 643
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 655	-33 655
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 023 333	3 056 988
Utgående redovisat värde	10 043 942	10 136 823
Taxeringsvärden byggnader	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	4 040 000	4 040 000
	12 240 000	12 240 000
Bokfört värde byggnader	10 043 942	10 136 823
Bokfört värde mark	3 350 443	3 350 443
	13 394 385	13 487 266

Not 8 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 750	183 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 750	183 750
Ingående avskrivningar	-27 256	-23 581
Årets avskrivningar	-3 675	-3 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 931	-27 256
Utgående redovisat värde	152 819	156 494

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående reservering	50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	50 000	50 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	3 986 273
	0	3 986 273

Not 11 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetskrediter om 4 296 935 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 250 911	4 262 417
	4 250 911	4 262 417

Av föreningens fastighetskrediter är 2 098 645 kr bundet till och med 2027-02-28, resterande ligger med rörlig ränta med slutbetalningsdag 2025-02-28

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	46 024	69 036
	46 024	69 036

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 901 000	6 901 000
	6 901 000	6 901 000

Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping
Org.nr 769627-9814

13 (13)



Jönköping 2024-05-20

Henrik Ekestubbe



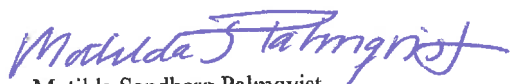
Eskil Ejderbring



Hugo Dalene



Gustav Medborg



Matilda Sandberg Palmqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12



Peter Sandberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fänriken 6

Org.nr. 769627-9814

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fänriken 6 för år 2023.

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 2023 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 BRF Fänriken 6 för år 2023.

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 revisionssed 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 12 juni 2024

Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

