

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fänriken 6,
Mellangatan 20 i Jönköping

769627-9814

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fänriken 6, Mellangatan 20 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Hampus Haglund

Hugo Dalene

Matilda Sandberg Palmqvist

Gustav Medborg

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 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 delvis ny styrelse enligt ovanstående förteckning.

Föreningen har påbörjat arbetet med ombyggnad/renovering av hela källarplanet. På grund av höjda kostnader för föreningen har avgifterna höjts och anpassats till ny ekonomisk plan.

Föreningen har låtit höja årsavgifterna med 18 % från och med 2024-01-01, och ytterligare 18 % från och med 2024-11-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 26 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	701	530	483	483	400
Resultat efter finansiella poster	-29	-23	-67	-26	-134
Soliditet (%)	56,7	67,3	67,3	67,3	67,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	903	687	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 506	5 566	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 506	5 566	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	196	159	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,1	8,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	128	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,0	95,9	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	-96 732	-28 251	9 418 417
Disposition av föregående års resultat:				-28 251	28 251	0
Avsättn till fond för yttre UH					0	0
Årets resultat					-29 319	-29 319
Belopp vid årets utgång	9 452 000	41 400	50 000	-124 983	-29 319	9 389 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-124 982
årets förlust	-29 319
	-154 301
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-154 301
	-154 301

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	711 677	545 130
Övriga intäkter		7 494	8 043
		719 171	553 173
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-284 119	-194 474
Övriga kostnader	4	-118 723	-104 153
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-147 905	-147 905
		-550 747	-446 532
Rörelseresultat		168 424	106 641
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 735	-134 902
		-197 744	-134 893
Resultat efter finansiella poster		-29 320	-28 252
Resultat före skatt		-29 320	-28 252
Årets resultat		-29 319	-28 251

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	13 151 959	13 547 204
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 069 112	0
		16 221 071	13 547 204
Summa anläggningstillgångar		16 221 071	13 547 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		246 913	297 260
Övriga fordringar		4	25 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 663	23 792
		273 580	346 761
<i>Kassa och bank</i>		51 511	109 221
Summa omsättningstillgångar		325 091	455 982
SUMMA TILLGÅNGAR		16 546 162	14 003 186

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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	10	50 000	50 000
		9 543 400	9 543 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-124 982	-96 731
Årets resultat		-29 319	-28 251
		-154 301	-124 982
Summa eget kapital		9 389 099	9 418 418
Långfristiga skulder			
	11, 12		
Byggnadskreditiv		2 621 194	0
Skulder till kreditinstitut		4 204 887	4 250 911
Summa långfristiga skulder		6 826 081	4 250 911
Kortfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut		46 024	46 024
Leverantörsskulder		101 975	20 739
Aktuella skatteskulder		54 723	52 836
Övriga skulder		0	2 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 260	211 406
Summa kortfristiga skulder		330 982	333 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 546 162	14 003 186

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-29 320	-28 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	147 905	147 905
Betald skatt	-25 823	-24 685

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

92 762 94 968

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	50 347	-100 242
Förändring av kortfristiga fordringar	22 834	-701
Förändring av leverantörsskulder	81 236	-10 165
Förändring av kortfristiga skulder	-58 287	20 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 892	4 503

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 821 772	-51 348
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 821 772	-51 348

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 575 170	-11 506
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 575 170	-11 506

Årets kassaflöde

-57 710 -58 351

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	109 221	167 572
Likvida medel vid årets slut	51 511	109 221

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 sattes 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	697 435	530 380
Hyror garage och parkeringsplatser	14 242	14 750
	711 677	545 130

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	28 275	22 836
Reparation och underhåll	32 810	3 328
Reparation och underhåll inventarier	4 750	0
Fastighetsel	22 391	14 551
Uppvärmning	85 231	76 613
Vatten/Avlopp	37 418	7 880
Renhållning	22 339	22 325
Fastighetsförsäkringar	22 214	19 630
Kabel-TV	28 692	27 312
	284 120	194 475

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	27 710	27 013
Förbrukningsinventarier	10 090	0
Revisionsarvode	23 350	20 000
Administration enligt avtal	39 336	37 788
Bankkostnader	2 341	2 504
Övrigt	11 900	11 853
Styrelsearvoden	3 996	4 995
	118 723	104 153

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 067 315	8 015 966
Inköp	111 495	51 349
Omklassificeringar	-358 835	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 819 975	8 067 315

Ingående avskrivningar	-1 046 706	-936 131
Årets avskrivningar	-110 575	-110 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 157 281	-1 046 706
Ingående uppskrivningar	3 023 333	3 056 988
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-33 655	-33 655
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 989 678	3 023 333
Utgående redovisat värde	9 652 372	10 043 942
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	9 652 372	10 043 942
Bokfört värde mark	3 350 443	3 350 443
	13 002 815	13 394 385

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 750	183 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 750	183 750
Ingående avskrivningar	-30 931	-27 256
Årets avskrivningar	-3 675	-3 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 606	-30 931
Utgående redovisat värde	149 144	152 819

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 710 277	0
Omklassificeringar	358 835	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 069 112	0
Utgående redovisat värde	3 069 112	0

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående reservering	50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	50 000	50 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetskrediter om 4 250 911 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 204 887	4 250 911
	4 204 887	4 250 911

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	46 024
	46 024	46 024

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 901 000	6 901 000
	6 901 000	6 901 000

Jönköping den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Gustav Medborg
Ordförande

Hugo Dalene

Matilda Sandberg Palmqvist

Hampus Haglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Peter Sandberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557550323043

Dokument

Årsredovisning Brf Fänriken 2024

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-06-24 15:18:40 CEST (+0200) av Claes-Henric Arenblom (CA)

Färdigställt 2025-06-24 18:34:08 CEST (+0200)

Initierare

Claes-Henric Arenblom (CA)

Sagerion AB

claeshenric@sagerion.se

+46735143813

Signerare

Gustav Medborg (GM) medborg.gustav@gmail.com Signerade 2025-06-24 15:24:49 CEST (+0200)	Hugo Dalene (HD) hugo.dalene1@gmail.com Signerade 2025-06-24 17:16:46 CEST (+0200)
Matilda Sandberg Palmqvist (MSP) matilda-sandberg@hotmail.com Signerade 2025-06-24 15:28:20 CEST (+0200)	Hampus Haglund (HH) hampaushaglund@gmail.com Signerade 2025-06-24 15:46:29 CEST (+0200)
Peter Sandberg (PS) peter@vatterstadens.se Signerade 2025-06-24 18:34:08 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat 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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.

