

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49

769619-2462

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49 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

Föreningen bildades 2008, men var vilande fram till hösten 2012 då föreningen förvärvade fastigheten Jönköping, Falken 4. Fastigheten bebyggdes 1952 och bostadsarean uppgår till 1 149 kvadratmeter fördelat på 21 bostadslägenheter. Lokalytan uppgår till 214 kvadratmeter fördelat på 2 lokaler. 19 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, medan 2 lägenheter är upplåtna med hyresrätt.

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie föreningsstämma.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jesper Larsson
Anna Rudholm
Andreas Jonsson
Claes-Henric Arenblom
Thomas Cyron

Valda t.o.m. årsstämman

f. f
f. f
f. f
f. f
f. f

Styrelsesuppleanter

Christian Wernborg

Valda t.o.m. årsstämman

f. f

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jönköping, Falken 4, Mellangatan 49 i Jönköping.

GHA
AR
TC

Underhåll

Föreningen har efter fastighetsförvärvet 2012 utfört underhåll enligt följande:

2013: byte av tak, målning av fönster och balkonger, samt byggnation av sophus. Dränering på innergården, samt anläggning av 14 parkeringsplatser.

2014: relining av avloppsstammar, byte av lägenhetsdörrar och entrédörrar.

2015: renovering av trapphus bestående i målning av de samma, samt ny trapphusbelysning.

2020: byte av fönster.

Årets underhåll har bestått i omgrävning av dagvatten efter krav från Jönköpings kommun att dela på spill och avloppsvatten, omgrävning av inkommande vatten, förberedande projektering av stambyte i källargolv, upprättande av energideklaration, samt därutöver löpande underhåll av mindre värde.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
21	Lägenheter	1 149 kvm
2	Lokaler	214 kvm

Förvaltning

Föreningens administration sköts av Sagerion AB, teknisk tillsyn och städning utförs av Veterankraft, övrig förvaltning sköts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 23 medlemmar.

GA
AR
TC

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	864	793	794	777	780
Resultat efter finansiella poster	-57	-9	-105	71	99
Soliditet (%)	59,5	59,8	59,8	60,1	60,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 369	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 182	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	159	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	168	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,2	0,0	0,0	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 520 000	9 750	50 000	906 280	-9 093	11 476 937
Disposition av föregående års resultat:			25 000	-34 093	9 093	0
Årets resultat					-57 367	-57 367
Belopp vid årets utgång	10 520 000	9 750	75 000	872 187	-57 367	11 419 570

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	872 189
årets förlust	-57 367
	814 822
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	814 822
	814 822

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

CHA
AC
TC

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	864 039	793 380
Övriga intäkter		34 420	33 399
		898 459	826 779
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-336 014	-346 401
Övriga kostnader	4	-123 477	-124 531
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 262	-209 477
		-681 753	-680 409
Rörelseresultat		216 706	146 370
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 754	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 829	-155 463
		-274 075	-155 463
Resultat efter finansiella poster		-57 369	-9 093
Resultat före skatt		-57 369	-9 093
Årets resultat		-57 367	-9 093

CHA

AL

TZ

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 713 205	17 652 114
Inventarier, verktyg och installationer	7	54 550	69 097
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	50 662	0
		17 818 417	17 721 211
Summa anläggningstillgångar		17 818 417	17 721 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		177 458	144 025
Övriga fordringar		44 872	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 529	24 932
		255 859	168 962
<i>Kassa och bank</i>		1 122 310	1 300 024
Summa omsättningstillgångar		1 378 169	1 468 986
SUMMA TILLGÅNGAR		19 196 586	19 190 197

CHA
AR
TZ

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 520 000	10 520 000
Inbetalda kapitaltillskott		9 750	9 750
Fond för yttre underhåll		75 000	50 000
		10 604 750	10 579 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		872 189	906 281
Årets resultat		-57 367	-9 093
		814 822	897 188
Summa eget kapital		11 419 572	11 476 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 500 000	7 318 050
Summa långfristiga skulder		3 500 000	7 318 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 818 050	0
Leverantörsskulder		53 725	38 265
Aktuella skatteskulder		92 768	85 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 471	271 176
Summa kortfristiga skulder		4 277 014	395 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 196 586	19 190 197

GHA
AR
TC

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-57 368	-9 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	222 262	209 477
Betald skatt	-39 337	628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	125 557	201 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-33 433	-10 169
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 597	-1 064
Förändring av leverantörsskulder	15 460	-3 334
Förändring av kortfristiga skulder	42 767	9 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 754	195 870
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-319 468	-72 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319 468	-72 734
Årets kassaflöde	-177 714	123 136
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 300 024	1 176 886
Likvida medel vid årets slut	1 122 310	1 300 022

GMA

AR

TC

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	1 %
Tak	2,5 %
Entré- och lägenhetsdörrar	2,5 %
Relining stammar	4 %
Fönster	2,5 %
Sophus	20 %
El & belysning trapphus	10 %
Markanläggningar	2 %
Inventarier	20 %

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 2012 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,

GA
AR
TT

medan det egna kapitalet förblev oförändrat genom att ett belopp motsvarande uppskrivningen av fastigheten lades i en uppskrivningsfond. Föreningen har från och med 2014 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.

GHA
AR
TZ

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	622 044	609 756
Årsavgifter lokaler	0	0
Hyror bostäder	100 218	117 624
Hyror lokaler	103 540	16 200
Hyror garage och parkeringsplatser	48 200	49 800
	874 002	793 380

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31 534	40 946
Reparation och underhåll	17 292	26 360
Fastighetsel	19 746	25 433
Uppvärmning	116 793	117 122
Vatten/Avlopp	56 271	46 256
Renhållning	31 944	31 972
Fastighetsförsäkringar	23 595	21 592
Kabel-TV	35 076	31 822
Snöröjning	3 763	4 899
	336 014	346 402

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	47 119	45 649
Revisionsarvode	17 263	14 500
Administration enl avtal	48 588	46 260
Övrigt	10 507	18 122
	123 477	124 531

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 085 720	11 085 720
Inköp	268 806	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 354 526	11 085 720
Ingående avskrivningar	-1 220 556	-1 053 951
Årets avskrivningar	-168 480	-166 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 389 036	-1 220 556
Ingående uppskrivningar	2 706 161	2 736 266
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 105	-30 105
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 676 056	2 706 161
Utgående redovisat värde	12 641 546	12 571 325

GWA
AR
TC

Taxeringsvärden byggnader	10 749 000	10 749 000
Taxeringsvärden mark	7 626 000	7 626 000
	18 375 000	18 375 000
Bokfört värde byggnader	12 641 546	12 571 325
Bokfört värde mark	4 707 984	4 707 984
	17 349 530	17 279 309

Not 6 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	456 497	456 497
Ingående ackumulerad avskrivning	-83 692	-74 562
Årets avskrivning	-9 130	-9 130
	363 675	372 805

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 734	0
Inköp		72 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 734	72 734
Ingående avskrivningar	-3 637	0
Årets avskrivningar	-14 547	-3 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 184	-3 637
Utgående redovisat värde	54 550	69 097

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50 662	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 662	0
Utgående redovisat värde	50 662	0

CASA
AR
TC

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	7 318 050
	0	7 318 050

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 318 050 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 500 000	7 318 050
	3 500 000	7 318 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 818 050	0
	3 818 050	0

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000	8 250 000
	8 250 000	8 250 000

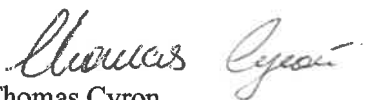
GHA
AR
TC

Jönköping 2024- 05 - 20



Claes-Henric Arenblom
Ordförande

Anna Rudholm



Thomas Cyron

Andreas Jonsson



Jesper Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05 - 24



Peter Sandberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49
Org.nr. 769619-2462

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 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 revisionsd 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 Bostadsrättsf. Falken, Mellangatan 49 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 24 maj 2024



Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far