

Årsredovisning för  
**Brf Sagan i Jönköping**  
769639-0900

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sagan i Jönköping, 769639-0900 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sagan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-12-02.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Sagan 10 som uppfördes 1938.

Adresser: Berghemsgatan 6.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
3	1	39
1	2	55
2	3	150
2	4	215
<b>8</b>		<b>459</b>

De tre ettorna är studentlägenheter.

### *Fastighetsförvaltning*

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets början 6 medlemmar och vid årets slut 7 medlemmar.

### *Överlåtelser*

9 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

#### *Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2023*

Johnny Hartwig	Ledamot	
Niclas Jinnestrand	Ledamot	
Jack Palm	Ledamot	
Inga-Lill Fredriksson	Ledamot	Avgått
Rickard Ivarsson	Ledamot	Avgått

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen.  
Firman tecknas 2 i föreningen av ledamöterna.

### *Revisorer*

Ordinarie: Anders Uby, EFIN AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har utfört det underhåll som behövs för att säkerställa att fastigheten hålls i fullgott skick.

### Uppllysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	375,686	358,546	347,415	
Resultat efter finansiella poster	-98,919	3,312	-507,390	
Soliditet, %	65	66	66	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	590	568		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	63			
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10,116	10,116		
Lån, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	11,056			
Genomsnittlig skuldränta, %	1.60	1.60		
Räntekänslighet %	19	13		
Sparande per kr/m <sup>2</sup>	119	196		
Energi kostnad kr/m <sup>2</sup>	234	214		
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	305			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

### Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	9,440,000	60,000	-567,390	3,312	8,935,922
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			3,312	-3,312	
Underhållsfond, avsättning		60,000	-60,000		
Årets resultat				-98,919	-98,919
<b>Vid årets slut</b>	<b>9,440,000</b>	<b>120,000</b>	<b>-624,078</b>	<b>-98,919</b>	<b>8,837,003</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till behandling av ansamlad förlust:</b>	
Ansamlad förlust	-624,078
årets förlust	-98,919
Totalt	<u>-722,997</u>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	60,000
i ny räkning överförs	<u>-782,997</u>
Summa	-722,997

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	375,686	358,546
Övriga rörelseintäkter		20,388	5,602
		<u>396,074</u>	<u>364,148</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-284,313	-155,440
Administrationskostnader	5	-49,661	-44,411
Avskrivningar av byggnader	6	-86,683	-86,693
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-24,583</u>	<u>77,604</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33	-
Räntekostnader		-74,369	-74,292
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-98,919</u>	<u>3,312</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-98,919</u>	<u>3,312</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	13,287,943	13,374,626
		<u>13,287,943</u>	<u>13,374,626</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>13,287,943</u>	<u>13,374,626</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		25,093	2,972
Övriga fordringar		18	7,407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15,048	14,067
		<u>40,159</u>	<u>24,446</u>
<b>Kassa och bank</b>		245,077	251,361
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>285,236</u>	<u>275,807</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13,573,179</u>	<u>13,650,433</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		-	9,440,000
Inbetalda insatser		9,440,000	-
Uppskrivningsfond		-	60,000
Fond för yttre underhåll		120,000	-
		9,560,000	9,500,000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-624,078	-567,390
Årets resultat		-98,919	3,312
		-722,997	-564,078
<b>Summa eget kapital</b>		8,837,003	8,935,922
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4,643,400	4,643,400
		4,643,400	4,643,400
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		-	200
Leverantörsskulder		37,961	23,636
Skatteskulder		15,540	7,595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39,275	39,680
		92,776	71,111
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13,573,179	13,650,433

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-24,583	77,604
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			
Avskrivningar		86,683	86,693
		<u>62,100</u>	<u>164,297</u>
Erhållen ränta		33	
Erlagd ränta		-74,369	-74,292
		<u>-12,236</u>	<u>90,005</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15,713	-1,651
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		21,664	716
		<u>-6,285</u>	<u>89,070</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		-	
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<u>-6,285</u>	<u>89,070</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
		<u>251,362</u>	<u>162,291</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
		<u>245,077</u>	<u>251,361</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnad	100

### Fond för yttre underhåll

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

### Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m <sup>2</sup> upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifter.
Sparande per m <sup>2</sup>	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta, plus kostnader som ej avser den normala verksamheten.
Energi kostnad per m <sup>2</sup>	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Avsättning yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	Avsättning per kvadratmeter för framtida underhåll

### Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	247,644	238,470
Hysesintäkter	109,842	114,534
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	18,200	6,000
EI		-458
<b>Summa</b>	<b>375,686</b>	<b>358,546</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	79,319	81,046
Vatten	28,251	17,254
Renhållning	9,063	14,313
Försäkring	15,460	15,024
Internet	2,200	
Förbrukningsmaterial	1,608	
Övriga fastighetskostnader	4,039	3,064
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>139,940</i>	<i>130,701</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	19,002	17,145
Långsiktigt underhåll	110,131	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>129,133</i>	<i>17,145</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	15,240	7,594
<b>Summa</b>	<b>284,313</b>	<b>155,440</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	31,500	31,740
Revision, årsredovisning	7,438	8,000
Övriga förvaltningskostnader	10,723	4,670
<b>Summa</b>	<b>49,661</b>	<b>44,410</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	8,668,315	8,668,315
Mark	4,865,801	4,865,801
Vid årets slut	13,534,116	13,534,116
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-159,490	-72,797
-Årets avskrivning	-86,683	-86,693
Utgående ackumulerande avskrivningar	-246,173	-159,490
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13,287,943</b>	<b>13,374,626</b>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	3,868,000	3,868,000
Mark	2,640,000	2,640,000
Summa taxeringsvärden	6,508,000	6,508,000

## Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SWE 965 269 348-3	1,60%	2025-11-10	4,643,400	4,643,400
			<b>4,643,400</b>	<b>4,643,400</b>

Kortfristig del av långfristig skuld - -

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

## Not 8 Övriga noter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Sagan 10	4,643,400	4,643,400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4,643,400</b>	<b>4,643,400</b>

### Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johnny Hartwig

Nicklas Jinnestrand

Jack Palm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Uby  
Revisor