

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan
49

769619-2462

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken, Mellangatan 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 och 1 extra 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

Charlott Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

f. f

Ordinarie revisorer

Peter Sandberg

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Fastigheter

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

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 inköp av ny maskiner till tvättstuga, samt övriga underhållsåtgärder 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 2 lägenheter överlåtit.

Vid årsstämman valdes delvis ny styrelse bestående av 5 ordinarie ledamöter samt 1 suppleant enligt ovanstående förteckning.

Föreningen har under året bytt bank till Handelsbanken, samt lagt hälften av lånen rörligt och hälften av lånen bundet på 3 år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång totalt 25 medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften i föreningen uppgår till i genomsnitt 597 kr per kvadratmeter boyta.

Belåningen uppgår till 6 369 kr per kvadratmeter boyta.

Föreningens räntekostnad uppgår till 18,7 % av omsättningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	793	794	777	780	789
Resultat efter finansiella poster	-9	-105	71	99	174
Soliditet (%)	59,8	59,8	60,1	60,0	59,8

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 520 000	9 750	50 000	1 011 226	-104 946	11 486 030
Disposition av föregående års resultat:				-104 946	104 946	0
Årets resultat					-9 093	-9 093
Belopp vid årets utgång	10 520 000	9 750	50 000	906 280	-9 093	11 476 937

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	906 281
årets förlust	-9 093
	897 188

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	25 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	872 188
	897 188

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	793 380	793 980
Övriga intäkter		33 399	30 403
		826 779	824 383
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-346 401	-480 337
Övriga kostnader	4	-124 531	-134 621
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-209 477	-205 840
		-680 409	-820 798
Rörelseresultat		146 370	3 585
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 463	-108 530
		-155 463	-108 530
Resultat efter finansiella poster		-9 093	-104 945
Resultat före skatt		-9 093	-104 945
Årets resultat		-9 093	-104 946

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	17 652 114	17 857 954
Inventarier, verktyg och installationer	7	69 097	0
		17 721 211	17 857 954
Summa anläggningstillgångar		17 721 211	17 857 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		144 025	133 856
Övriga fordringar		5	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 932	23 868
		168 962	157 727
<i>Kassa och bank</i>		1 300 024	1 176 886
Summa omsättningstillgångar		1 468 986	1 334 613
SUMMA TILLGÅNGAR		19 190 197	19 192 567

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		50 000	50 000
		10 579 750	10 579 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		906 281	1 011 227
Årets resultat		-9 093	-104 946
		897 188	906 281
Summa eget kapital		11 476 938	11 486 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 318 050	7 318 050
Summa långfristiga skulder		7 318 050	7 318 050
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 265	41 599
Aktuella skatteskulder		85 768	79 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 176	267 279
Summa kortfristiga skulder		395 209	388 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 190 197	19 192 567

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 (äka 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,

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	609 756	609 756
Hyror bostäder	117 624	117 624
Hyror lokaler	16 200	16 200
Hyror garage och parkeringsplatser	49 800	50 400
	793 380	793 980

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	40 946	35 783
Reparation och underhåll	26 360	159 976
Fastighetsel	25 433	19 142
Uppvärmning	117 122	114 409
Vatten/Avlopp	46 256	48 313
Renhållning	31 972	31 300
Fastighetsförsäkringar	21 592	20 785
Kabel-TV	31 822	30 913
Snöröjning	4 899	19 716
	346 402	480 337

Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	45 649	40 119
Revisionsarvode	14 500	13 125
Administration enl avtal	46 260	43 956
Övrigt	18 122	37 421
	124 531	134 621

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 085 720	11 085 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 085 720	11 085 720
Ingående avskrivningar	-1 053 951	-887 346
Årets avskrivningar	-166 605	-166 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 220 556	-1 053 951
Ingående uppskrivningar	2 736 266	2 766 371
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-30 105	-30 105
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 706 161	2 736 266
Utgående redovisat värde	12 571 325	12 768 035
Taxeringsvärden byggnader	10 749 000	9 074 000
Taxeringsvärden mark	7 626 000	7 074 000
	18 375 000	16 148 000
Bokfört värde byggnader	12 571 325	12 768 035
Bokfört värde mark	4 707 984	4 707 984
	17 279 309	17 476 019

Not 6 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	456 497	456 497
Ingående ackumulerad avskrivning	-74 562	-65 432
Årets avskrivning	-6 130	-9 130
	375 805	381 935

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	72 734	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 734	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 637	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 637	0
Utgående redovisat värde	69 097	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	7 318 050 7 318 050	7 318 050 7 318 050

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 250 000 8 250 000	8 250 000 8 250 000

Jönköping 2023-05-16



Claes-Henric Arenblom
Ordförande



Anna Rudholm



Thomas Cyron



Andreas Jonsson



Jesper Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-21



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 2022.

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 2022 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 2022.

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 21 maj 2023



Peter Sandberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far