



VÄNER
FÖRVALTNING

2021

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren

716447-6496



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren Vänersborg

Styrelsen för Brf Fanjunkaren med säte i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

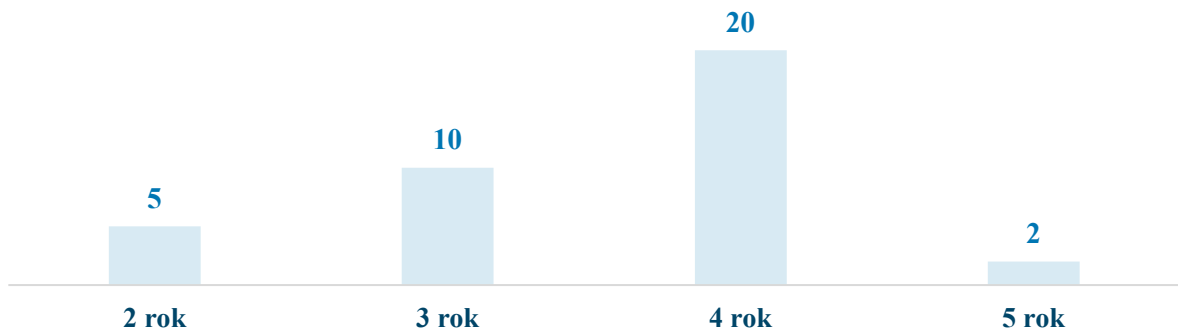
Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fanjunkaren 2 i Vänersborgs kommun består av radhus med 37 bostadslägenheter och 4 daghem samt garage.

Lägenhetsfördelning:



Den totala boytan för bostäderna är 3 441 m² och för daghemmen 295 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.
Föreningens fastighet är byggd 1988-1989. Värdeår 1989.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 106 143 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Werner	Ledamot	Ordförande
Mathias Eiving	Ledamot	Vice ordförande
Göran Ejbyfeldt	Ledamot	Kassör/ekonomiansvarig
Britt-Marie Gustafsson	Ledamot	Sekreterare
Hans Brolin	Ledamot	
Pelle Hjelm	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 57 200 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Revisorer

Anders Hernström	Ordinarie
LR Revision	

Valberedning

Sonja Eklund	Sammanställande
Kent Myrén	
Sven-Olof Törner	
Erika Johansson	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-01-09.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2021. Genomsnittlig årsavgift är ca 663 kr per m².

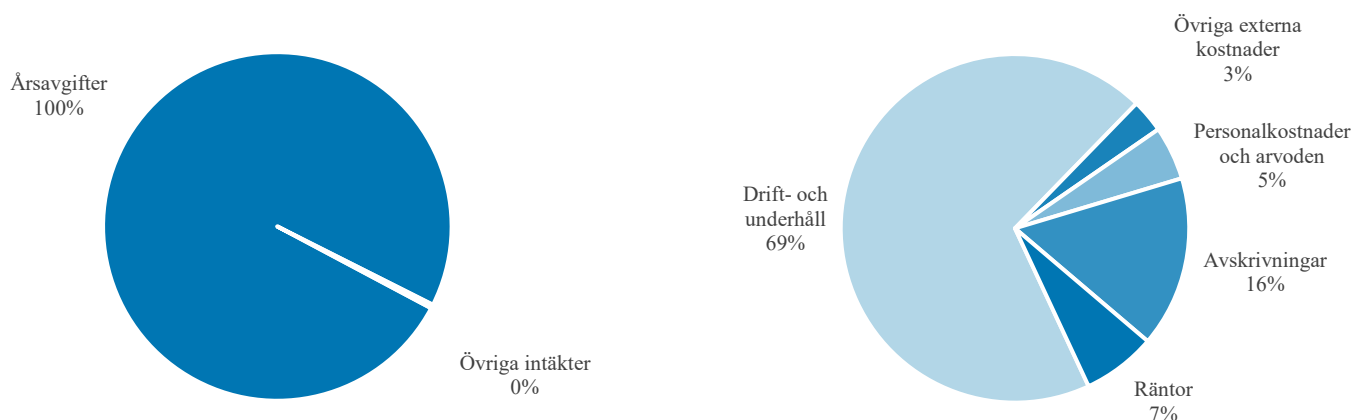
Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1989 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Fördelning av intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sidorna 9-11.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 489	2 489	2 487	2 299
Resultat efter finansiella poster	-139	-38	202	403
Lån per m ² bostadsyta	4 970	5 058	5 147	5 527
Avgift per m ² bostadsyta	663	663	663	663
Balansomslutning	29 040	29 557	29 837	30 863
Soliditet (%)	39,4	39,2	38,9	37,0

Årsavgift och låneskuld per m² exkluderar avgiften och ytan för lokalerna.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2020-12-31	2 284 048	1 175 283	8 150 168	-37 540	11 571 959
Disposition av föregående års resultat			-37 540	37 540	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		105 500	-105 500		0
Årets resultat				-138 660	-138 660
Eget kapital 2021-12-31	2 284 048	1 280 783	8 007 128	-138 660	11 433 299

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	8 007 128
Årets resultat	-138 660
Återstår till föreningsstämmans förfogande	7 868 468

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	106 143
att i ny räkning överföres	7 762 325
Att balansera i ny räkning	7 868 468

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 488 552	2 488 552
Övriga rörelseintäkter		6 646	4 352
Summa rörelseintäkter		2 495 198	2 492 904
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 824 857	-1 751 029
Övriga externa kostnader		-81 623	-81 061
Personalkostnader och arvoden	4	-131 324	-69 895
Avskrivningar	5	-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-2 455 804	-2 319 985
Resultat före finansiella poster		39 394	172 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 210	2 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 264	-212 663
Summa finansiella poster		-178 054	-210 459
Resultat efter finansiella poster		-138 660	-37 540
Årets resultat		-138 660	-37 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 961 622	27 379 622
Summa materiella anläggningstillgångar		26 961 622	27 379 622
Summa anläggningstillgångar		26 961 622	27 379 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 625	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	20 776	20 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 466	87 495
Summa kortfristiga fordringar		137 867	108 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 997	3 022
Bank		1 937 511	2 065 609
Summa kassa och bank		1 940 508	2 068 631
Summa omsättningstillgångar		2 078 375	2 176 881
SUMMA TILLGÅNGAR		29 039 997	29 556 503

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 284 048	2 284 048
Fond för yttre underhåll		1 280 783	1 175 283
Summa bundet eget kapital		3 564 831	3 459 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 007 128	8 150 168
Årets resultat		-138 660	-37 540
Summa fritt eget kapital		7 868 468	8 112 628
Summa eget kapital		11 433 299	11 571 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 100 146	17 405 314
Leverantörsskulder		64 290	146 080
Skatteskulder		76 334	11 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 928	421 954
Summa kortfristiga skulder		17 606 698	17 984 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 039 997	29 556 503

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 488 552	2 488 552
Summa	2 488 552	2 488 552

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
Energideklaration	18 703	0
Reparation och underhåll	615 093	767 203
El	39 238	27 737
Värme	353 969	326 999
Vatten och avlopp	184 582	163 952
Renhållning	55 453	63 142
Snöröjning, sandning	45 013	7 788
Fastighetsförsäkring	60 498	59 365
Kabel-TV och bredband	133 443	133 009
Fastighetsavgift	265 358	171 840
Övriga driftskostnader	53 507	29 994
Summa	1 824 857	1 751 029

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	57 200	49 389
Underhållsansvarig	0	4 800
Lön fastighetsskötsel	48 300	4 800
Sociala avgifter	25 824	10 906
Summa	131 324	69 895

Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 792 497	-8 374 497
Årets avskrivningar	-418 000	-418 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 210 497	-8 792 497
Utgående redovisat värde	26 961 622	27 379 622
 Taxeringsvärde Fanjunkaren 2		
Taxeringsvärden byggnader	25 687 000	16 807 000
Taxeringsvärden mark	9 694 000	6 105 000
Summa	35 381 000	22 912 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	25 949 622	26 367 622
Bokfört värde mark	1 012 000	1 012 000
Summa	26 961 622	27 379 622

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	20 776	3 571
Skattefordran	0	17 184
Summa	20 776	20 755

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,10	2022-02-03	65 168	6 353 693
SBAB	0,87	2022-01-14	80 000	4 792 413
SBAB	0,87	2022-04-14	80 000	3 363 672
SBAB	0,86	2022-11-02	80 000	2 590 368
Totalt			305 168	17 100 146
Avgår kortfristig del				-17 100 146
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 305 168 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 15 574 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Summa

2021-12-31

24 262 000

24 262 000

2020-12-31

24 262 000

24 262 000

Vänersborg 2022-04-08



Patrik Werner
Ordförande

Göran Ejbyfeldt
Ledamot



Britt-Marie Gustafsson
Ledamot



Hans Brolin
Ledamot



Mathias Eiving
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-20



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Fanjunkaren 2021 sign.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Eva Andersson

ÄRENDEREFERENS

1329418

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

Digitalt signerad av: Göran Ejbyfeldt
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation **
Signeringstid: 2022-04-11 18:40:59 +02:00

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **BRF Fanjunkaren**, org.nr 716447-6496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fanjunkaren för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fanjunkaren för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 20 april 2022



Anders Hernström
Auktoriserad revisor