



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren

716447-6496



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fanjunkaren Vänersborg

Styrelsen för Brf Fanjunkaren med säte i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

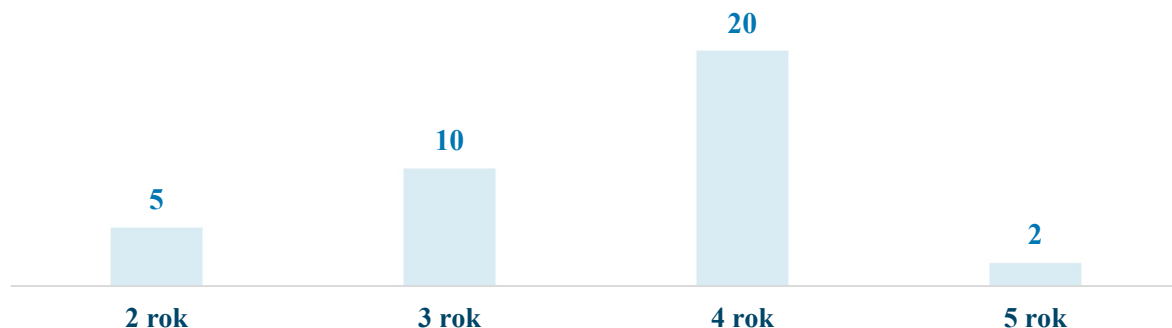
Allmänt om verksamheten

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 reslutat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 105 500 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Werner	Ledamot	Ordförande
Göran Ejbyfeldt	Ledamot	Kassör/ekonomiansvarig
Britt-Marie Gustafsson	Ledamot	Sekreterare
Hans Brolin	Ledamot	
Mathias Eiving	Ledamot	
Per Karlsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Sven-Olof Törner ur styrelsen.

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 49 389 kr samt till underhållsansvarig 4 800 kr exkl. arbetsgivaravgifter.

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 60 medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2020.

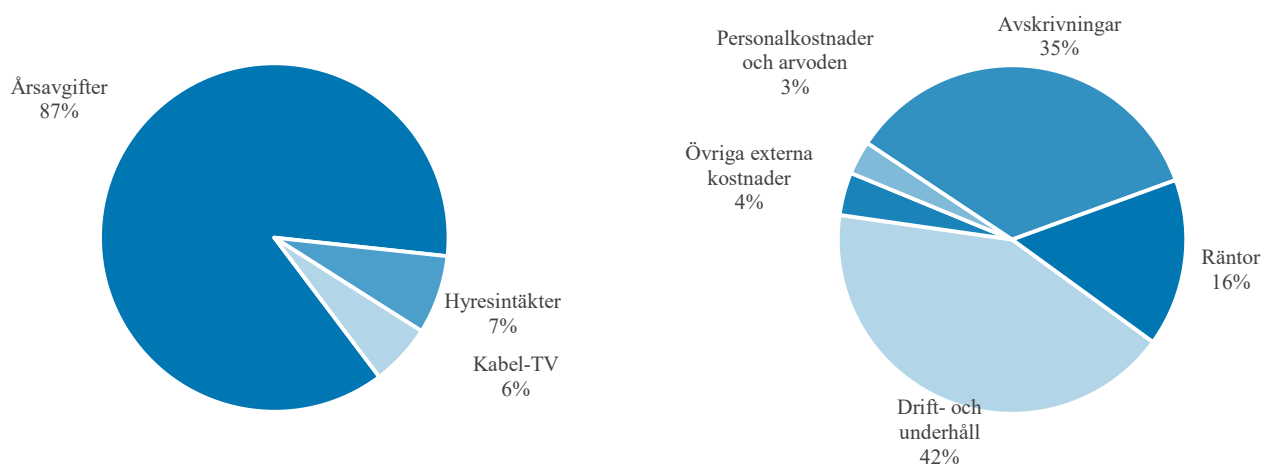
Kommunal fastighetsavgift

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

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Fördelning intäkter och kostnader



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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 489	2 487	2 299	2 636
Resultat efter finansiella poster	-38	202	403	602
Lån per m ² bostadsyta	5 058	5 147	5 527	5 616
Avgift per m ² bostadsyta	663	663	663	663
Balansomslutning	29 557	29 837	30 863	30 694
Soliditet (%)	39,2	38,9	37,0	35,9

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 2019-12-31	2 284 048	1 069 783	8 053 981	201 687	11 609 499
Disposition av föregående års resultat			201 687	-201 687	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		105 500	-105 500		0
Årets resultat				-37 540	-37 540
Eget kapital 2020-12-31	2 284 048	1 175 283	8 150 168	-37 540	11 571 959

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	8 150 168
Årets resultat	-37 540
Återstår till föreningsstämmans förfogande	8 112 628

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	105 500
att i ny räkning överföres	8 007 128
	8 112 628

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 488 552	2 487 349
Övriga rörelseintäkter		4 352	4 287
Summa rörelseintäkter		2 492 904	2 491 636
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 751 029	-1 473 218
Övriga externa kostnader		-81 061	-80 044
Personalkostnader och arvoden	4	-69 895	-69 538
Avskrivningar	5	-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-2 319 985	-2 040 800
Resultat före finansiella poster		172 919	450 836
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 204	2 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 663	-251 663
Summa finansiella poster		-210 459	-249 149
Resultat efter finansiella poster		-37 540	201 687
Årets resultat		-37 540	201 687

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 379 622	27 797 622
		27 379 622	27 797 622
Summa anläggningstillgångar		27 379 622	27 797 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	20 755	14 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 495	63 855
		108 250	78 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 022	3 049
Bank		2 065 609	1 958 158
Summa omsättningstillgångar		2 176 881	2 039 840
SUMMA TILLGÅNGAR		29 556 503	29 837 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 284 048	2 284 048
Fond för yttre underhåll		1 175 283	1 069 783
		3 459 331	3 353 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 150 168	8 053 981
Årets resultat		-37 540	201 687
Summa eget kapital		11 571 959	11 609 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	17 405 482
Summa långfristiga skulder		0	17 405 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 405 314	305 000
Leverantörsskulder		146 080	223 484
Skatteskulder		11 196	22 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 954	271 605
Summa kortfristiga skulder		17 984 544	822 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 556 503	29 837 462

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 21,4 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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 488 552	2 487 349
Summa	2 488 552	2 487 349

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	767 203	489 345
El	27 737	39 245
Värme	326 999	343 359
Vatten och avlopp	163 952	135 154
Renhållning	63 142	59 805
Snöröjning, sandning	7 788	10 233
Fastighetsförsäkring	59 365	55 978
Kabel-TV och bredband	133 009	132 230
Fastighetsavgift	171 840	171 840
Övriga driftskostnader	29 994	36 030
Summa	1 751 029	1 473 219

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	49 389	42 477
Underhållsansvarig	4 800	7 200
Lön fastighetsskötsel	4 800	8 000
Sociala avgifter	10 906	11 861
Summa	69 895	69 538

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 374 497	-7 956 497
Årets avskrivningar	-418 000	-418 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 792 497	-8 374 497
Utgående redovisat värde	27 379 622	27 797 622
 Taxeringsvärde Fanjunkaren 2		
Taxeringsvärden byggnader	16 807 000	16 807 000
Taxeringsvärden mark	6 105 000	6 105 000
Summa	22 912 000	22 912 000
 Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	26 367 622	26 785 622
Bokfört värde mark	1 012 000	1 012 000
Summa	27 379 622	27 797 622

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 571	14 778
Skattefordran	17 184	0
Summa	20 755	14 778

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,10	2021-02-01	65 168	6 418 861
SBAB	1,02	2021-01-14	80 000	4 872 413
SBAB	1,02	2021-04-14	80 000	3 443 672
SBAB	1,00	2021-11-02	80 000	2 670 368
Totalt			305 168	17 405 314
Avgår kortfristig del				-17 405 314
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 15 879 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 262 000	24 262 000
Summa	24 262 000	24 262 000

Vänersborg 2021-03-09



Patrik Werner
Ordförande



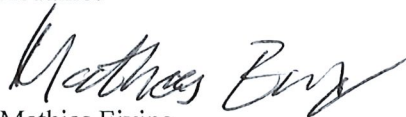
Göran Ejbyfeldt
Ledamot



Britt-Marie Gustafsson
Ledamot



Hans Brolin
Ledamot



Mathias Eiving
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-15



Anders Hernström
Auktoriserad revisor

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-12-31 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. Risken 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, förfalskning, 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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.

Karlstads den 15 mars 2021

Anders Hernström
Auktoriserad revisor