

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren
716447-6496



Styrelsen för Brf Fanjunkaren med säte i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rok
10 st 3 rok
20 st 4 rok
2 st 5 rok

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 beslutat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-25 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 64 100 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Revisorer

Anders Hernström
LR Revision

Ordinarie

Valberedning

Sonja Eklund
Kent Myrén
Sven-Olof Törner
Erika Johansson

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen gör ett resultatmässigt underskott för 2024 främst beroende på höga kostnader för underhåll och ökade kostnader för räntor.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 4%. Genomsnittlig årsavgift är ca 748 kr per m². Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 3%.

Kommunal fastighetsavgift

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

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 795	2 636	2 540	2 489
Resultat efter finansiella poster	-636	-1 571	302	-139
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	706	680	666
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,4	99,7	99,7
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 383	4 420	4 490	4 577
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 383	4 420	4 490	4 577
Räntekänslighet (%)	5,9	6,3	6,6	6,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	159	153	155
Sparande per kvm (kr/kvm)	147	165	255	239
Balansomslutning	26 399	27 451	29 120	29 040
Soliditet (%)	36,1	37,0	40,3	39,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	2 284 048	1 493 069	7 958 234	-1 570 726	10 164 625
Utdelning			-1 570 726	1 570 726	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		106 143	-106 143		0
Årets resultat				-635 640	-635 640
Eget kapital 2024-12-31	2 284 048	1 599 212	6 281 365	-635 640	9 528 985

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	6 281 365
Årets resultat	-635 640
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 645 725

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	106 143
att i ny räkning överföres	5 539 582
Att balansera i ny räkning	5 645 725

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 795 110	2 635 929
Övriga rörelseintäkter		38 676	15 165
Summa rörelseintäkter		2 833 786	2 651 094
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 135 603	-2 991 921
Övriga externa kostnader	4	-103 308	-96 092
Personalkostnader och arvoden	5	-80 085	-77 066
Avskrivningar	6	-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-2 736 996	-3 583 079
Resultat före finansiella poster		96 790	-931 985
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 760	46 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 190	-685 698
Summa finansiella poster		-732 430	-638 741
Resultat efter finansiella poster		-635 640	-1 570 726
Årets resultat		-635 640	-1 570 726

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	25 707 622	26 125 622
Summa materiella anläggningstillgångar		25 707 622	26 125 622
Summa anläggningstillgångar		25 707 622	26 125 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 725	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	116 019	126 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 096	131 468
Summa kortfristiga fordringar		245 840	257 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 766	2 766
Bank		442 863	1 064 388
Summa kassa och bank		445 629	1 067 154
Summa omsättningstillgångar		691 469	1 324 989
SUMMA TILLGÅNGAR		26 399 091	27 450 611

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 284 048	2 284 048
Fond för yttre underhåll		1 599 212	1 493 069
Summa bundet eget kapital		3 883 260	3 777 117

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 281 365	7 958 234
Årets resultat		-635 640	-1 570 726
Summa fritt eget kapital		5 645 725	6 387 508

Summa eget kapital		9 528 985	10 164 625
---------------------------	--	------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	0	6 148 525
Summa långfristiga skulder		0	6 148 525

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	16 354 978	10 366 453
Leverantörsskulder		63 411	276 044
Skatteskulder		2	76 335
Övriga kortfristiga skulder		42 073	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		409 642	418 629
Summa kortfristiga skulder		16 870 106	11 137 461

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 399 091	27 450 611
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-635 640

-1 570 726

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

418 000

418 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-217 640

-1 152 726

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 647

-29 154

Förändring av leverantörsskulder

-212 633

173 549

Förändring av kortfristiga skulder

-32 899

-118 238

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-461 525

-1 126 569

Finansieringsverksamheten

Amortering

-160 000

-260 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-160 000

-260 000

Årets kassaflöde

-621 525

-1 386 569

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 067 154

2 453 722

Likvida medel vid årets slut

445 629

1 067 153

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 795 110	2 635 930
Summa	2 795 110	2 635 930

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Ventilation, filter och OVK	16 307	0
Fastighetsskötsel	16 351	0
Reparation och underhåll	767 025	1 768 508
El	36 153	36 974
Värme	418 363	356 757
Vatten och avlopp	248 462	198 567
Renhållning	54 334	50 169
Snöröjning, sandning	48 819	65 451
Fastighetsförsäkring	68 124	66 537
Självrisk	12 726	0
Kabel-TV och bredband	142 320	137 904
Trädgård och växter	800	0
Fastighetsavgift	278 775	265 357
Övriga driftskostnader	27 044	45 698
Summa	2 135 603	2 991 922

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	11 438	11 655
Förvaltningskostnader	74 476	70 212
Förvaltningskostnader bes	17 394	14 224
Summa	103 308	96 091

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	64 100	61 700
Sociala avgifter	15 985	15 366
Summa	80 085	77 066

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 046 497	-9 628 497
Årets avskrivningar	-418 000	-418 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 464 497	-10 046 497
Utgående redovisat värde	25 707 622	26 125 622
Taxeringsvärde Fanjunkaren 2		
Taxeringsvärden byggnader	24 701 000	25 687 000
Taxeringsvärden mark	12 469 000	9 694 000
Summa	37 170 000	35 381 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	24 695 622	25 113 622
Bokfört värde mark	1 012 000	1 012 000
Summa	25 707 622	26 125 622

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	102 906	99 836
Skattefordran	13 113	26 531
Summa	116 019	126 367

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	4,02	2025-01-16	0	4 632 413
SBAB	4,03	2025-04-15	20 000	3 203 672
SBAB	3,85	2025-11-04	40 000	2 410 368
SBAB	3,99	2025-11-12	100 000	6 108 525
Totalt			160 000	16 354 978
Avgår kortfristig del				-16 354 978
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 160 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 15 555 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 262 000	24 262 000
Summa	24 262 000	24 262 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vänersborg

Patrik Werner
Ordförande

Göran Ejbyfeldt
Ledamot

Britt-Marie Gustafsson
Ledamot

Mathias Eiving
Ledamot

Per Hjelm
Ledamot

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

Anders Hernström
Auktoriserad revisor