



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren

716447-6496



Årsredovisning

Brf Fanjunkaren

Styrelsen för Brf Fanjunkaren med säte i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

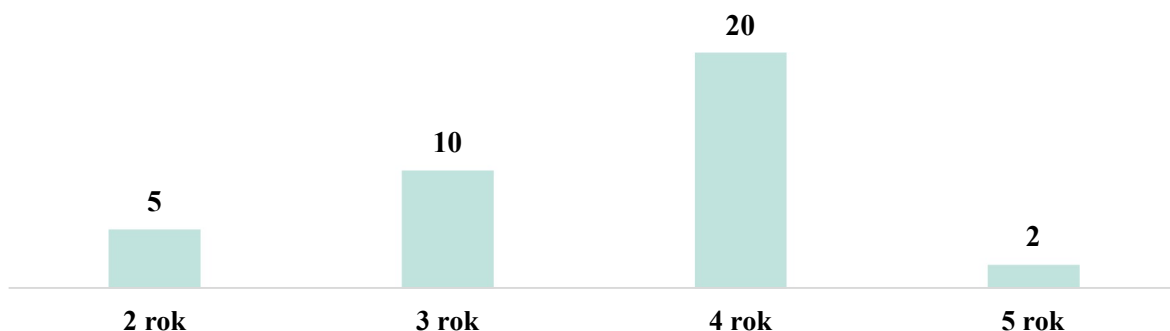
Allmänt om verksamheten

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 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, 2019-04-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven-Olof Törner	Ledamot	Ordförande
Göran Ejbyfeldt	Ledamot	Kassör/ekonomiansvarig
Britt-Marie Gustafsson	Ledamot	Sekreterare
Hans Brolin	Ledamot	
Patric Werner	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 42 477 kr samt till underhållsansvarig 7 200 kr exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Revisorer

Anders Hernström	Ordinarie
LR Revision	

Valberedning

Sonja Eklund	Sammankallande
Per Karlsson	
Kent Myrén	

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 en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2019.

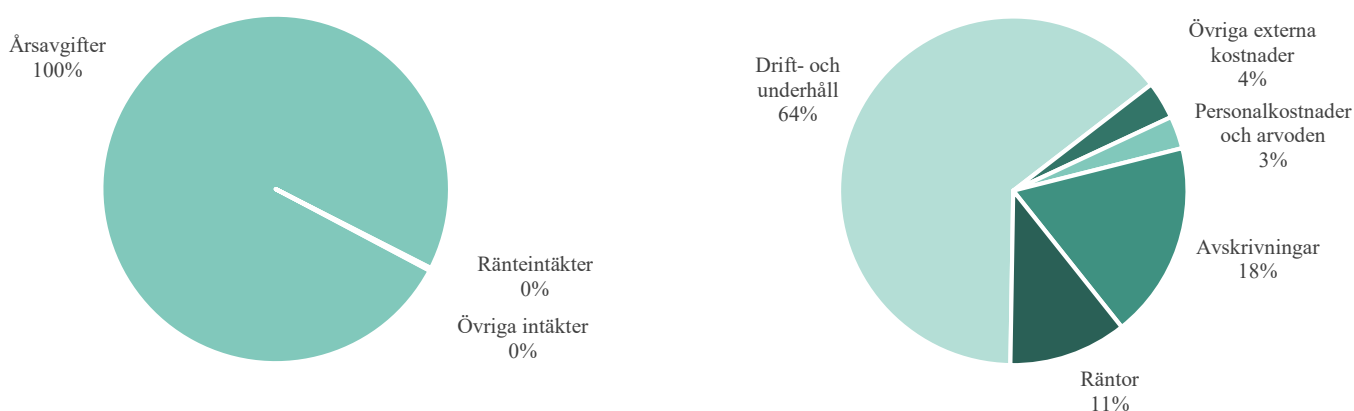
Kommunal fastighetsavgift

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



Om procentsatsen anges som 0 betyder det att andelen är lägre än 1%. Specifikation på de olika intäktsoch kostnadsposterna finns i resultaträkningen och i noterna på sida 9-10.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 487	2 299	2 636	2 783
Resultat efter finansiella poster	202	403	602	689
Lån per m ² bostadsyta	5 147	5 527	5 616	5 996
Avgift per m ² bostadsyta	663	663	663	663
Balansomslutning	29 837	30 863	30 694	31 385
Soliditet (%)	38,9	37,0	35,9	33,1

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 2018-12-31	2 284 048	964 283	7 756 309	403 172	11 407 812
Disposition av föregående års resultat			403 172	-403 172	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		105 500	-105 500		0
Årets resultat				201 687	201 687
Eget kapital 2019-12-31	2 284 048	1 069 783	8 053 981	201 687	11 609 499

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	8 053 981
Årets resultat	201 687
Återstår till föreningsstämmans förfogande	8 255 668

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	105 500
att i ny räkning överföres	8 150 168
	8 255 668

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 349	2 298 881
Övriga rörelseintäkter		4 287	0
Summa rörelseintäkter		2 491 636	2 298 881
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 473 218	-1 051 104
Övriga externa kostnader		-80 044	-77 447
Personalkostnader och arvoden	4	-69 538	-39 936
Avskrivningar	5	-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-2 040 800	-1 586 487
Resultat före finansiella poster		450 836	712 394
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 514	2 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 663	-311 888
Summa finansiella poster		-249 149	-309 222
Resultat efter finansiella poster		201 687	403 172
Årets resultat		201 687	403 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 797 622	28 215 622
		27 797 622	28 215 622
Summa anläggningstillgångar		27 797 622	28 215 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	14 778	14 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 855	63 055
		78 633	77 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 049	3 049
Bank		1 958 158	2 566 680
Summa omsättningstillgångar		2 039 840	2 647 562
SUMMA TILLGÅNGAR		29 837 462	30 863 184

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 284 048	2 284 048
Fond för yttre underhåll		1 069 783	964 283
		3 353 831	3 248 331
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 053 981	7 756 309
Årets resultat		201 687	403 172
Summa eget kapital		11 609 499	11 407 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	17 405 482	18 709 302
Summa långfristiga skulder		17 405 482	18 709 302
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	305 000	307 528
Leverantörsskulder		223 484	88 968
Skatteskulder		22 392	11 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		271 605	338 378
Summa kortfristiga skulder		822 481	746 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 837 462	30 863 184

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

17 710 482 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 487 349	2 488 552
Reduktion årsavgift	0	-189 671
Summa	2 487 349	2 298 881

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	489 345	73 477
El	39 245	44 743
Värme	343 359	347 339
Vatten och avlopp	135 154	134 188
Renhållning	59 805	53 841
Snöröjning, sandning	10 233	0
Fastighetsförsäkring	55 978	50 402
Kabel-TV och bredband	132 230	131 550
Fastighetsavgift	171 840	171 840
Övriga driftskostnader	36 030	43 724
Summa	1 473 219	1 051 104

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	42 477	26 248
Underhållsansvarig	7 200	7 500
Lön projekt utemiljö	8 000	0
Sociala avgifter	11 861	6 188
Summa	69 538	39 936

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 119	36 172 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 956 497	-7 538 497
Årets avskrivningar	-418 000	-418 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 374 497	-7 956 497
Utgående redovisat värde	27 797 622	28 215 622
Taxeringsvärde		
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	26 785 622	27 203 622
Bokfört värde mark	1 012 000	1 012 000
Summa	27 797 622	28 215 622

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 778	14 778
Summa	14 778	14 778

Not 7 Skulder till kreditinstitut

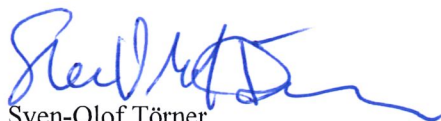
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,130	2020-01-30	67 528	6 484 029
SBAB	1,04	2020-01-14	80 000	4 952 413
SBAB	1,04	2020-04-14	80 000	3 523 672
SBAB	1,16	2020-11-02	1 080 000	2 750 368
Totalt			1 307 528	17 710 482
Avgår kortfristig del				-305 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				17 405 482

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 16 185 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 262 000	24 262 000
	24 262 000	24 262 000

Vänersborg 2020-03-29



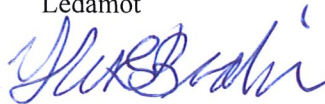
Sven-Olof Törner
Ordförande



Göran Ejbyfeldt
Ledamot



Britt-Marie Gustafsson
Ledamot



Hans Brolin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-29



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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019-12-31 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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

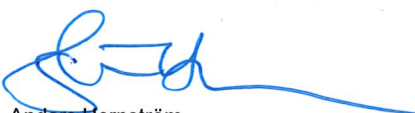
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 mars 2020



Anders Hernström
Auktoriserad revisor