

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fänriken
769609-3470



Styrelsen för Brf Fänriken, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Fänriken upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fänriken i Karlstads kommun består av fyra flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 466 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstilläg ingår. Föreningen fastigheter är byggda 2004. Värdeår 2004.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-10-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Mattias Solelind	Ledamot	Ordförande
Carin Lindskog	Ledamot	Sekreterare
Lillian Hagberg	Ledamot	
Daniel Larsson	Ledamot	
Petra Nerman	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 42 100 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Dick Zetterström

Suppleant

Valberedning

Christina Schultz Bodin

Birgitta Österlind

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-01-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning

Ekonomisk förvaltning

HSB

Fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, Bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Gemensamma anläggningar

Föreningen är genom ett anläggningsbeslut, tillsammans med Fänriken 2 ansvarig för gång- och cykelvägen genom kvarteret Fänriken.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig avgift är 680 kr per kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Fastigheten har varit befriad från fastighetskatt till 2009 samt därefter under ytterligare fem år beskattad med halv fastighetskatt. Fr.o.m 2015 är fastigheten beskattad med full fastighetskatt. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1 589kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	1 078	990	985	997
Resultat efter finansiella poster	155	-165	-36	85
Lån per m² bostadsyta (Kr)	8 439	8 644	8 814	8 883
Räntekänslighet (%)	12	13	14	14
Avgift per m² bostadsyta (Kr)	680	680	623	623
Energikostn. per m² bost.yta (Kr)	183	188	184	179
Sparande per m² bostadsyta (Kr)	192	106	103	162
Soliditet (%)	46,6	45,7	45,5	45,6
Balansomslutning tkr	23 710	23 857	24 315	24 376

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-07-01	9 291 100	455 900	782 402	545 696	-164 965	10 910 133
Disposition av föregående års resultat:				-164 965	164 965	0
Reservering till yttre fond			45 000	-45 000		0
Årets resultat					155 109	155 109
Eget kapital 2023-06-30	9 291 100	455 900	827 402	335 731	155 109	11 065 242

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	335 731
årets vinst	132 760
	468 491
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 000
i ny räkning överföres	402 491
	468 491

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 040 434	947 946
Övriga rörelseintäkter		37 991	42 411
Summa rörelseintäkter		1 078 425	990 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-471 736	-730 235
Övriga externa kostnader	4	-73 595	-91 071
Personalkostnader	5	-48 926	-25 606
Avskrivningar	6	-115 000	-115 000
Summa rörelsekostnader		-709 257	-961 912
Rörelseresultat		369 168	28 445
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 408	-193 410
Summa finansiella poster		-236 408	-193 410
Resultat efter finansiella poster		132 760	-164 965
Resultat före skatt		132 760	-164 965
Årets resultat		132 760	-164 965

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

22 910 000

23 025 000

Summa materiella anläggningstillgångar

22 910 000

23 025 000

Summa anläggningstillgångar

22 910 000

23 025 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

247

245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

56 815

40 780

Summa kortfristiga fordringar

57 062

41 025

Kassa och bank

Kassa och bank

742 993

791 076

Summa kassa och bank

742 993

791 076

Summa omsättningstillgångar

800 055

832 101

SUMMA TILLGÅNGAR

23 710 055

23 857 101

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 291 100	9 291 100
Förlagsinsatser		455 900	455 900
Fond för yttre underhåll		827 402	782 402
Summa bundet eget kapital		10 574 402	10 529 402

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		335 731	545 696
Årets resultat		132 760	-164 965
Summa fritt eget kapital		468 491	380 731
Summa eget kapital		11 042 893	10 910 133

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	2 450 000	11 053 000
Summa långfristiga skulder		2 450 000	11 053 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 921 750	1 618 750
Leverantörsskulder		66 232	50 481
Skatteskulder		62 868	59 560
Övriga skulder		11 760	12 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 552	152 397
Summa kortfristiga skulder		10 217 162	1 893 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 710 055

23 857 101

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	132 760	-164 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	115 000	115 000
Övrigt	3 306	44 914

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

251 066 -5 051

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-16 035	3 143
Förändring av leverantörsskulder	15 750	-76 923
Förändring av kortfristiga skulder	1 136	-11 213

Kassaflöde från den löpande verksamheten

251 917 -90 044

Finansieringsverksamheten

Amortering	-300 000	-250 000
------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -250 000

Årets kassaflöde

-48 083 -340 044

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	791 076	1 131 120
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

742 993 791 076

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

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

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.

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.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

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

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	997 033	997 032
Avgiftsfri månad	0	-83 086
Hysesintäkter p-platser	43 400	34 000
Summa	1 040 433	947 946

Not 3 Drifts och underhållskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	38 548	48 202
Reparation och underhåll	10 915	204 913
El	55 847	59 960
Värme	167 498	165 712
Vatten och avlopp	45 282	49 820
Renhållning	37 119	34 250
Snöröjning	15 057	15 482
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	33 428	29 428
Sappa	31 010	32 902
Trädgårdskostnader	4 206	10 840
Fastighetsskatt	32 488	44 976
OVK	0	33 750
Summa	471 398	730 235

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Diverse övr kostnader	8 065	25 265
Förbrukningsmaterial	4 820	1 761
Förvaltningskostnader	36 970	34 370
Konsultkostnader	0	7 517
Övriga föreningskostnader	9 889	12 158
Revisionsarvoden	13 850	10 000
Summa	73 594	91 071

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Styrelsearvoden	42 100	12 600
Sociala kostnader	2 078	4 231
Lön	4 748	8 775
Totalt	48 926	25 606

Not 6 Byggnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	24 850 000	24 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 850 000	24 850 000
Ingående avskrivningar	-1 825 000	-1 710 000
Årets avskrivningar	-115 000	-115 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 940 000	-1 825 000
Utgående redovisat värde	22 910 000	23 025 000
Taxeringsvärden byggnader	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	3 410 000	3 410 000
Summa	21 210 000	21 210 000
Bokfört värde byggnader	19 965 675	20 080 675
Bokfört värde mark	2 944 325	2 944 325
Summa	22 910 000	23 025 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	30 231	33 428
Sappa	8 153	7 352
Vänerförvaltning AB	7 252	0
Fastighetsskötsel	11 179	0
Summa	56 815	40 780

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2023-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Swedbank	1,73	2023-08-25	0	3 903 000
Swedbank	4,661	2023-08-28	100 000	1 318 750
Swedbank	1,06	2024-09-25	200 000	2 650 000
Swedbank	2,13	2024-03-25	0	4 500 000
Summa			300 000	12 371 750
Avgår kortfristig del				9 921 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 450 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 10 872 000kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntor	27 708	23 985
Förskottsbetalda avgifter	91 785	96 365
Upplupna revisionsarvoden	20 000	6 150
El	4 563	4 214
Fjärrvärme	7 645	7 409
Renhållning	2 852	2 672
Sociala kostnader	0	11 602
Summa	154 553	152 397

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	15 153 000	15 153 000
Summa	15 153 000	15 153 000

Karlstad 2023-

Mattias Solelind
Ordförande

Lillian Hagberg
Sekreterare

Carin Lindskog
Ledamot

Daniel Larsson
Ledamot

Petra Nerman
Istället för ordinarie ledamot Lillian Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Stefan Mott
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.