

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Föreningens verksamhet är att upplåta bostadsrätter till medlemmarna.

Föreningens säte är Göteborg/Angered.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Föreningen förvaltar fastigheterna Göteborg Gårdsten 59:1 samt Göteborg Gårdsten 103:1.

Fastigheten består av 99 småhus.

Total bostadsyta enligt ekonomisk plan uppgår till 12 775 kvm.

Fastigheten upplåts med tomträttsavgäld.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 058 202	6 980 130	6 846 556	6 952 925
Resultat efter finansiella poster	391 392	-16 555 091	1 153 043	1 391 849
Soliditet (%)	3,24	2,21	33,32	31,22
Balansomslutning	43 484 136	46 068 836	52 734 120	52 583 979
Räntekänslighet i %	5,80	ET	ET	ET
Sparande /kvm	168,00	ET	ET	ET
Årsavgift/kvm	553,00	ET	ET	ET
Skukdsättning/kvm	3197	ET	ET	ET

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 490 430	2 800 000	12 156 228	-16 555 091	-2 170 738
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	700 000	0	0	0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0	-2 800 000	0	0	
Årets resultat					391 392
Belopp vid årets utgång	2 490 430	700 000	-2 170 738	391 392	-1 779 347

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 170 739
Årets resultat	391 392
	-1 779 347

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
Balanseras i ny räkning	-2 479 347
	-1 779 347

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 058 202	6 980 130
Övriga rörelseintäkter		17 493	-3 983
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 075 695	6 976 147
Rörelsekostnader			
Fastighetsbundna kostnader	2	-3 975 852	-20 954 085
Övriga externa kostnader	4	-184 938	-290 212
Personalkostnader	3	-328 413	-56 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 503 000	-1 531 929
Summa rörelsekostnader		-5 992 203	-22 832 808
Rörelseresultat		1 083 492	-15 856 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 775	51 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 875	-749 886
Summa finansiella poster		-692 100	-698 430
Resultat efter finansiella poster		391 392	-16 555 091
Resultat före skatt		391 392	-16 555 091
Årets resultat		391 392	-16 555 091

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not
5

2023-12-31

2022-12-31

39 939 750

41 442 750

Summa materiella anläggningstillgångar

39 939 750

41 442 750

Summa anläggningstillgångar

39 939 750

41 442 750

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

67 137

250 613

Övriga fordringar

2 894

318 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

190 674

95 485

Summa kortfristiga fordringar

260 705

664 773

Kassa och bank

Kassa och bank

3 283 681

3 961 313

Summa kassa och bank

3 283 681

3 961 313

Summa omsättningstillgångar

3 544 386

4 626 086

SUMMA TILLGÅNGAR

43 484 136

46 068 836

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 490 430	2 490 430
Fond för yttre underhåll	700 000	2 928 128
Summa bundet eget kapital	3 190 430	5 418 558

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 170 739	12 156 225
Årets resultat	391 392	-16 555 091
Summa fritt eget kapital	-1 779 347	-4 398 866

Summa eget kapital	1 411 083	1 019 692
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	30 523 260	32 528 260
Summa långfristiga skulder	30 523 260	32 528 260

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	10 320 000	10 320 000
Leverantörsskulder	207 713	620 827
Skatteskulder	109 182	43 344
Övriga skulder	17 975	17 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894 923	1 519 685
Summa kortfristiga skulder	11 549 793	12 520 884

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 484 136	46 068 836
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		1 083 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 503 000
Erhållen ränta mm		41 775
Erlagd ränta		-733 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 894 392
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		183 476
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		220 592
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-413 114
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-557 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 327 368
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån		-2 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 005 000
Förändring av likvida medel		-677 632
Likvida medel vid årets början		3 961 313
Likvida medel vid årets slut		3 283 681

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

10-75

Maskiner och andra tekniska anläggningar

20

Inventarier, verktyg och installationer

Noter till resultaträkningen

Not 2 Fastighetsbundna kostnader

2023

2022

Underhåll (fastighetsförbättringar)

134 740

18 296 225

Försäkring

296 627

117 289

Fastighetsavgift

919 413

876 528

Tomträttsavgäld

762 269

381 940

Sophämtning

224 484

240 321

Vatten och avloppskostnader

519 220

467 714

Snörenhållning

299 350

98 820

Fjärrvärme

152 062

158 156

KabelTV & Bredband

191 746

155 936

Reparationer, övriga kostnader, ersättning
föreningsdagar

475 941

161 156

3 975 852

20 954 085

Not 3 Personal

2023

2022

Löner, ersättningar m.m.

Styrelsen:

Styrelsearvode

Löner och ersättningar inkl arbgivavg

328 413

56 582

328 413

56 582

Summa styrelse och övriga

328 413

56 582

Not 4 Övriga externa kostnader

2023

2022

Arvode ekonomisk förvaltning

43 158

128 587

Revisionsarvode

42 150

41 442

Förbrukningskostnader

37 558

19 862

Bankkostnader

5 250

7 902

Administration och andra omkostnader

56 822

92 419

184 938

290 212

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 698 561	71 698 561
	Utgående anskaffningsvärden	71 698 561	71 698 561
	Ingående avskrivningar	-30 255 812	-28 723 883
	Årets avskrivningar	-1 503 000	-1 379 710
	Utgående avskrivningar	-31 758 812	-30 255 812
	Redovisat värde	39 939 749	41 442 749
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	54 351 000	54 351 000
	Byggnader	133 462 000	133 462 000
	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.		
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 2 till 5 år	30 523 260	32 528 260
	Av ovanstående skulder utgör ca 2 mkr årliga amorteringar. Bindningstid och räntesats på lånen framgår i not 8.		
Not 7	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	
	Nedan framgår föreningens totala skulder per 23-12-31:		
	Skuldpost Förfallodag Räntesats		
	-8 382 180 2025-09-01 1,03%		
	-4 880 000 2026-01-30 1,59%		
	-4 525 000 2026-03-01 1,62%		
	-3 620 000 2026-03-01 1,62%		
	-8 000 000 2024-01-30 1,12%		
	- 11 121 080 2027-07-30 3,55%		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan 2-5 år	30 523 260	
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Skulder till kreditinstitut att omförhandla 2024	8 000 000	
	Planerad amortering 2024	2 005 000	
	Total skuld till kreditinstitut	40 528 260	
Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 540 000	65 540 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räntekänslighet
1% av räntebärande skulder delat med total årsavgift.

Sparande per kvm
Årets resultat plus kostnader för underhåll plus avskrivningar delat med total bostadsyta

Årsavgift per kvm
Totala årsavgifter delat med totala boyta.

Skuldsättning per kvm
Räntebärande skulder delat med total boyta.

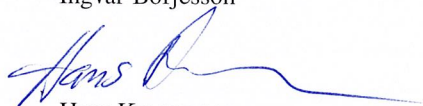
Angered
2024-03-09



Ingvar Börjesson



Pedram Shirin



Hans Kraenzmer



Jakov Maros



Emir Valjevac

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2024.



Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor



Adli Abouzeedan
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fänkålen
Org.nr. 716408-7301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fänkålen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



