

Styrelsen för Brf Fänriken, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens 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, 2023-10-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Mattias Solelind	Ledamot	Ordförande
Carin Lindskog	Leadmot	Sekreterare
Lillian Hagberg	Ledamot	
Petra Nerman	Ledamot	
Alexandra Jensen	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Ersättning till styrelsen har utgått med 0 kr

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Christina Schultz Bodin

Daniel Larsson

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 1 överlåtelse skett.

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

I Juni 2024 gjordes en större investering i att byta till termostater på alla element i alla lägenheter.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör under året en förlust på 132 776 kr. Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer kunna reglera sina åtaganden.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts under räkenskapsåret. Genomsnittlig avgift är 715 kr per kvm.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Fastigheten har varit befriad från fastighetsskatt 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 630kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 091	1 040	948	951
Resultat efter finansiella poster	-133	133	-165	-36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	680	680	623
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	92,5	92,9	92,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 303	8 439	8 644	8 814
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 303	8 439	8 644	8 814
Räntekänslighet (%)	11,6	12,4	12,7	14,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	176	106	103
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	183	188	184
Balansomslutning	23 551	23 710	23 857	24 315
Soliditet (%)	46,3	46,6	45,7	45,5

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 2023-07-01	9 291 100	455 900	827 402	335 731	132 760	11 042 893
Disposition av föregående års resultat:				132 760	-132 760	0
Reservering till yttre fond			66 000	-66 000		0
Årets resultat					-132 776	-132 776
Eget kapital 2024-06-30	9 291 100	455 900	893 402	402 491	-132 776	10 910 117

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	402 490
årets förlust	-132 776
	269 714
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	53 400
i ny räkning överföres	216 314
	269 714

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 091 323	1 040 434
Övriga rörelseintäkter		40 056	37 991
Summa rörelseintäkter		1 131 379	1 078 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-680 369	-471 736
Övriga externa kostnader	4	-76 116	-73 595
Personalkostnader	5	-11 539	-48 926
Avskrivningar	6	-115 000	-115 000
Summa rörelsekostnader		-883 024	-709 257
Rörelseresultat		248 355	369 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 243	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 374	-236 408
Summa finansiella poster		-381 131	-236 408
Resultat efter finansiella poster		-132 776	132 760
Resultat före skatt		-132 776	132 760
Årets resultat		-132 776	132 760

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 795 000	22 910 000
Summa materiella anläggningstillgångar		22 795 000	22 910 000
Summa anläggningstillgångar		22 795 000	22 910 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		225	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 423	56 815
Summa kortfristiga fordringar		87 648	57 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		668 811	742 993
Summa kassa och bank		668 811	742 993
Summa omsättningstillgångar		756 459	800 055
SUMMA TILLGÅNGAR		23 551 459	23 710 055

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
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		893 402	827 402
Summa bundet eget kapital		10 640 402	10 574 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		402 490	335 731
Årets resultat		-132 776	132 760
Summa fritt eget kapital		269 714	468 491
Summa eget kapital		10 910 116	11 042 893
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	3 903 000	2 450 000
Summa långfristiga skulder		3 903 000	2 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 268 750	9 921 750
Leverantörsskulder		256 991	66 232
Skatteskulder		65 268	62 868
Övriga skulder		120	11 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	147 214	154 552
Summa kortfristiga skulder		8 738 343	10 217 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 551 459	23 710 055

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-132 776	132 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		115 000	115 000
Övrigt		2 422	3 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-15 354	251 066
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 608	-16 035
Förändring av leverantörsskulder		190 759	15 750
Förändring av kortfristiga skulder		-18 980	1 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten		125 817	251 917
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-200 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-300 000
Årets kassaflöde		-74 183	-48 083
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		742 993	791 076
Likvida medel vid årets slut		668 810	742 993

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 på 190 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 047 522	997 033
Hysesintäkter p-platser	43 800	43 400
Summa	1 091 322	1 040 433

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, och abonnemang för bredband

Not 3 Drifts och underhållskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	27 947	38 548
Reparation och underhåll	7 072	10 915
El	60 899	55 847
Värme	184 663	167 498
Vatten och avlopp	57 110	45 282
Renhållning	38 382	37 119
Snöröjning	57 441	15 057
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	30 231	33 428
Sappa	34 871	31 010
Trädgårdskostnader	5 404	4 206
Fastighetsskatt	32 600	32 488
Planerat underhåll	143 750	0
Summa	680 370	471 398

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Diverse övr kostnader	8 957	8 065
Förbrukningsmaterial	1 400	4 820
Förvaltningskostnader avt	37 687	36 970
Övrig administration	6 266	9 889
Revisionsarvode (extern)	20 000	13 850
Förbrukningsinventarier	152	0
Förvaltningskostnader beställning	1 653	0
Summa	76 115	73 594

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvoden	0	42 100
Sociala kostnader	10 664	2 078
Lön	0	4 748
Extra arbete i föreningen	875	0
Totalt	11 539	48 926

Not 6 Byggnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	24 850 000	24 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 850 000	24 850 000
Ingående avskrivningar	-1 940 000	-1 825 000
Årets avskrivningar	-115 000	-115 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 055 000	-1 940 000
Utgående redovisat värde	22 795 000	22 910 000
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	19 850 675	19 965 675
Bokfört värde mark	2 944 325	2 944 325
Summa	22 795 000	22 910 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	34 568	30 231
Sappa	8 983	8 153
Vänerförvaltning AB	10 685	7 252
Fastighetsskötsel	0	11 179
Skatt	33 187	0
	87 423	56 815

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2024-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Swedbank	4,69	2025-08-25		3 903 000
Swedbank	4,713	2024-08-28	100 000	1 218 750
Swedbank	1,06	2024-09-25	200 000	2 550 000
Swedbank	4,321	2024-09-28		4 500 000
Summa			300 000	12 171 750
Avgår kortfristig del				8 368 750
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 903 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 10 771 750kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntor	20 301	27 708
Förskottsbetalda avgifter	91 035	91 785
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
El	4 747	4 563
Fjärrvärme	8 326	7 645
Renhållning	2 804	2 852
Arvoden	0	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	147 213	154 553

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	15 153 000	15 153 000
Summa	15 153 000	15 153 000

Karlstad

Mattias Solelind
Ordförande

Carin Lindskog
Sekreterare

Petra Nerman
Ledamot

Alexandra Jensen
Ersätter Lilian Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 oktober 2024



Årsredovisning Brf Fänriken 23-24.pdf

(148125 byte)
SHA-512: ad2c3f1f694f36015bc775f0ad08ca24a5a2c
fe559cf6c234a2fddbbee57f97476dd27f0a00c867e0a4
c8b41a122b1a15a8d6da520445b66cf4f80b8e0348db4

Underskrifter

2024-10-10 13:51:17 (CET)



Mattias Filip Solelind

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-10 14:55:51 (CET)



Carin Erika Isabella Lindskog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-10 14:59:08 (CET)



Petra Nerman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-10 15:43:40 (CET)



Aleksandra Jensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-10 15:51:07 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 23/24

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
689429579b249ca64e45a57b116bbb1568738c6787c5cf13eb14d301ab1dda456792a0da9142923474a3144d002aa0f3522191db53180ee345e2859245ba308



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.