

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren nr 1

Org nr 793200-0065

Styrelsen för Brf Fanjunkaren nr 1
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



H1oWc3CxR-rk2-9nAeR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Definition av nyckeltal	16

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Fanjunkaren 1, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Hornsgatan 13. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 16 lägenheter samt 1 hyreslokal. På fastigheten finns tillgång till 13 parkeringsplatser med motorvärmare. Nybyggnadsåret är 1956. Värdeår 1956.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Den totala bygggrätten ovan mark är 1 103 kvm. Den totala boarean (BOA) uppgår till 883 kvm och lokalarean (LOA) till 350 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 lägenheter med 1 rum och kök

6 lägenheter med 2 rum och kök

4 lägenheter med 3 rum och kök.

Av dessa 16 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Föreningen äger bostadsrätterna 2-5 som hyrs ut som affärslokal till Kakelmässan

Avgifter

Avgifterna är på 655 kr per kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad 7 740 000

Mark 3 127 000

10 867 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under 2020 upprättat en teknisk underhållsplan, utförd av Oktopal AB.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning till fonden skall ske med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under 2020 uppdaterades stadgarna och däribland §39 som rör den inre underhållsfonden. Den inre underhållsfonden är avskaffad i och med 2020 års avsättning. Behållningen som finns i fonden får tas ut av medlemmarna till inre underhåll.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-10-29. De ekonomiska planen registrerades 1952-10-29.



Föreningens nuvarande stadgar
registrerades 2020-12-15

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen
samt två ledamöter i förening

Säte: Jämtlands län, Östersund

Föreningen är betrakta som en äkta
bostadsrättsförening

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 23 medlemmar fördelade
på 16 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under
året gjorts av Fastighetsekonomi Michael
Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av
föreningen

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser skett mellan ägare

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 75 tkr. Rensat från avskrivningarna som inte påverkar likviditeten, ger årets verksamhet ett likvidflöde på 145,5 tkr. Även förändringar i rörelsekapitalet, investeringar och amorteringar med visar årets totala likvidflöde ett minus med 121 tkr. Föreningen har utnyttjat sin yttre fond med 250 tkr för att täcka upp de nedlagda underhållet som belöper på 270 tkr. Föreningen har även beslutat enligt reglerna i K2 om en uppskrivning av marken med 3 miljoner som i stort motsvarar taxeringsvärdet för marken. Uppskrivningsfonden redovisas under bundet eget kapital.

Årets händelser

Under året har föreningen bland annat bytt ut alla balkongdörrar på alla lägenheter. Detta innefattar föreningens alla lägenheter som klassas som 2:or och 3:or, totalt 10 stycken. I sophuset har nya armaturer installerats, tändning och släckning sker nu per automatik. Hos Kakelmässan har nya fönster satts in samt att skyltfönstrens karmar behandlats med olja.

Fyra brandsläckare och brandfilter har köpts in till föreningen. Två har installerats i källaren samt en i varje vindsutrymme.

Under 2024 planeras en översyn av avloppet som finns i Kakelmässans lokaler.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie
föreningsstämma 2021-05-19 haft följande
sammansättning

Emil Kristiansson	Ledamot, ordf.
Anton Smith	Ledamot.
Marie Olsson	Ledamot
Robert Mårtensson	Suppleant
Martin Ahlström	Suppleant

Revisor

Susanne Hestner

Styrelsesammanträden

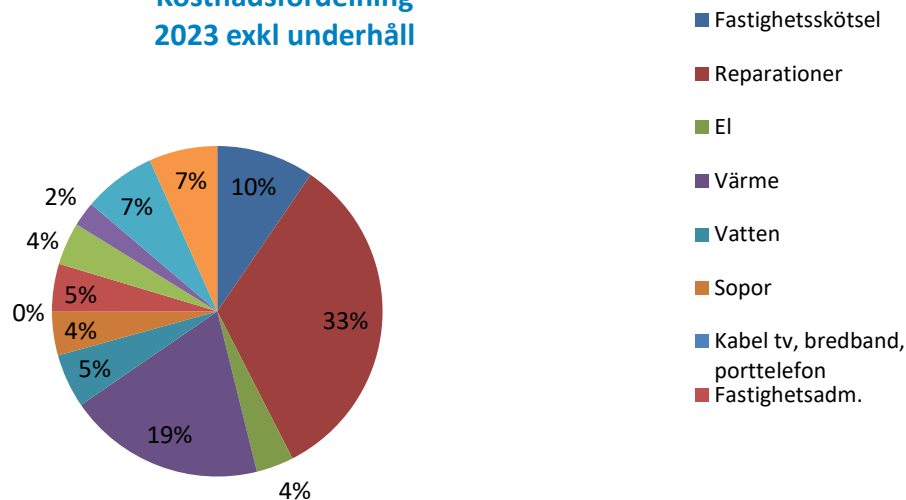
Styrelsen har under året kontinuerligt
arbetat med förvaltningen av fastigheten
och haft 4 protokollförda styrelsemöten

Löner och Arvoden

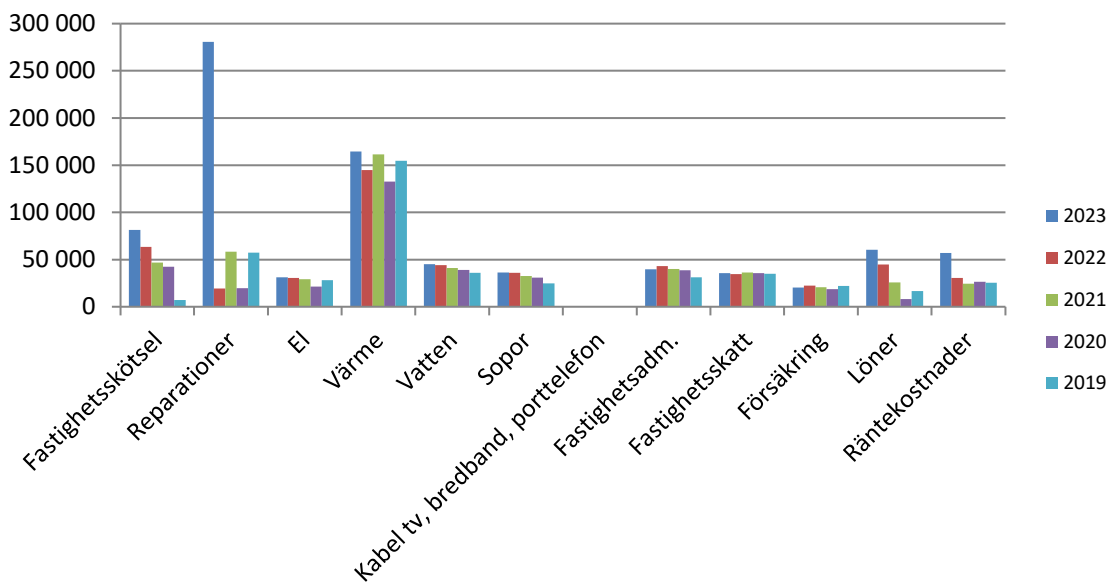
Medel för styrelsearvoden har reserverats
med 30 tkr.

Den 1 januari 2024 höjs avgifterna i föreningen med 5 procent.

Kostnadsfördelning 2023 exkl underhåll



Kostnadsutveckling exklusive underhåll



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 735	22 645	231 085	57 412	140 774	488 651
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000		
lanspråktagande yttre fond			-250 000			-250 000
Balanseras i ny räkning				140 774	-140 774	
Uppskrivning mark		3 000 000				3 000 000
Årets resultat					75 065	75 065
Belopp vid årets utgång	36 735	3 022 645	81 085	98 186	75 065	3 313 716

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	743	746	746	748	743
Resultat efter finansiella poster, Kkr	75	141	21	209	200
Soliditet, %	65,0	21,0	41,0	40,0	35,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	655,0	655,0	655,0	654,9	655,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	77,8	77,5	77,5	77,3	77,9
Sparande per kvm	110,1	858,4	170,8	212,5	206,6
Energikostnad per kvm	182,0	166,0	175,4	146,1	165,5
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 601	1 653	1 706	1 758	1 810
Skuldsättning per kvm	1 069	1 104	1 139	1 174	1 209
Skuldsättningsgrad %	43	299	119	125	154
Räntekostnader i förhållande till intäkt	7,68%	4,10%	3,28%	3,56%	3,42%
Skuldkvot/Räntekänslighet	1,9	2,0	2,0	2,1	2,2
Genomsnittlig skuldränta, %	3,97	2,06	1,60	1,69	3,18
Fastighetens belåningsgrad, %	36,3	153,1	148,6	144,7	140,3
Underhålls o amoreringsutrymme %	19,6	152,1	30,3	37,5	36,8
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42	42	42	42	42

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	98 186
Årets resultat	<u>75 065</u>
	173 251
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	100 000
Att Reserfonden överförs till Yttre fond	-22 645
Till yttre fond överföres från reservfond	22 645
I ny räkning överföres	<u>73 251</u>
	173 251

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	743 241	746 252
Summa rörelseintäkter		743 241	746 252
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-452 836	-424 214
Övriga externa kostnader	3	-47 928	-42 899
Personalkostnader	4	-52 418	-37 840
Avskrivningar enligt plan	5	-70 453	-70 453
Summa rörelsekostnader		-623 635	-575 406
Rörelseresultat		119 606	170 846
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		12 508	533
Räntekostnader fastighetslån		-57 049	-30 605
Resultat efter finansiella poster		75 065	140 774
ÅRETS RESULTAT		75 065	140 774

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	3 894 016	953 753
Inventarier	7	28 005	38 721
		3 922 021	992 474
Summa anläggningstillgångar		3 922 021	992 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		36 102	36 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 059	30 515
		74 161	66 617
Kassa och bank		1 093 162	1 214 352
Summa omsättningstillgångar		1 167 323	1 280 969
SUMMA TILLGÅNGAR		5 089 344	2 273 443

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 735	36 735
Reservfond		22 645	22 645
Uppskrivningfond		3 000 000	0
Yttre reparationsfond		81 085	231 085
		3 140 465	290 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		98 186	57 412
Årets resultat		75 065	140 774
		173 251	198 186
Summa eget kapital		3 313 716	488 651
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	0	1 413 774
		0	1 413 774
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 413 774	46 212
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	149 335	152 272
Leverantörsskulder		70 618	63 040
Skatteskulder		35 554	34 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	106 347	74 990
		1 775 628	371 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 089 344	2 273 443

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	119 606	170 846
Årerföring gjorda avskrivningar	70 453	70 453

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

190 059 **241 299**

Erhållen ränta	12 508	533
Erlagd ränta	-57 049	-30 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten

145 518 **211 227**

Förändring av rörelseresultat

Kundfordringar - förändring	0	61
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-7 544	496
Kortfristiga skulder - förändring	39 985	-3 065

Kassaflöde från rörelseresultat

32 441 **-2 508**

Finansieringsverksamheten

Förändring yttre fond	-250 000	-920 000
Amortering av skuld	-46 212	-46 212
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-2 937	-12 576

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-299 149 **-978 788**

Årets kassaflöde

-121 190 **-770 069**

Likvida medel vid årets början

1 214 352 **1 984 421**

Likvida medel vid årets slut

1 093 162 **1 214 352**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0%
Sophus	2%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 589 kr för varje bostadslägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Not 1 Hyresintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	578 376	578 376
Hyresintäkter lokaler	141 096	141 096
Hyresintäkter garage o p-plats	22 200	22 200
Pant- och överlåtelseavgifter	1 449	4 100
Övriga rörelseintäkter	120	480
Summa	743 241	746 252

Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-46 471	-27 389
Städning	-29 051	-27 882
Material	-5 957	-8 026
Bevakning o Besiktningskostnader	-406	-18 401
Övriga förvaltningskostnader	-2 811	-6 941
Summa	-88 983	-88 639
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-10 762	-19 096
Reparation utvändigt	-270 001	0
Reparation tomt	0	-396
Underhåll gemensamma ytor	0	-457 852
Underhåll huskropp utvändigt	0	-425 108
Underhåll installationer	0	-40 612
lanspråktagande yttre fond	250 000	920 000
Summa	-30 763	-23 064
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-31 202	-30 440
Värme	-164 335	-144 909
Vatten o avlopp	-45 008	-44 073
Sophämtning	-36 441	-36 049
Summa	-276 986	-255 471
<u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-20 480	-22 536
Fastighetsskatt /- avgift	-25 424	-24 304
Fastighetsskatt lokal	-10 200	-10 200
Summa	-56 104	-57 040
Summa driftkostnader	-452 836	-424 214

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-32 996	-30 477
Revisionskostnader	-8 125	-6 875
Övriga administrationskostnader	-6 807	-5 547
Summa	-47 928	-42 899

Not 4 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-39 500	-31 000
Sociala kostnader	-12 918	-6 840
Summa	-52 418	-37 840

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-59 737	-59 737
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-8 166	-8 166
Summa	-70 453	-70 453

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 892 781	2 892 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 892 781	2 892 781
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 939 028	-1 879 291
Årets avskrivningar enligt plan	-59 737	-59 737
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 998 765	-1 939 028
Utgående redovisat värde	894 016	953 753
Utgående bokfört värde	3 894 016	953 753
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 740 000	7 740 000
Mark	3 127 000	3 127 000
Summa	10 867 000	10 867 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	83 023	83 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 023	83 023
Ingående avskrivningar enligt plan	-44 302	-33 586
Årets avskrivningar enligt plan	-10 716	-10 716
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 018	-44 302
Utgående redovisat värde	28 005	38 721

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	25 973	24 419
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	12 086	6 096
Summa	38 059	30 515

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2023-12-31	2022-12-31
		ändring		
Swedbank Hypotek	5,70%	2024-02-28	724 000	724 000
Swedbank Hypotek	5,73%	2024-03-28	212 500	237 500
Swedbank Hypotek	1,51%	2024-12-20	477 274	498 486
Kortfristig del			-1 413 774	-46 212
Summa			0	1 413 774

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 förlängs sannolikt vid förfall.

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	152 272	164 848
Uttag	-2 937	-12 576
Behållning 31 dec	149 335	152 272

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	36 400	0
Upplupen ränta	3 888	4 586
Förutbetalda avgifter	60 059	50 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	20 000
Summa	106 347	74 990

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 914 000	1 914 000
Summa	1 914 000	1 914 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Frösön / 2024

Emil Kristiansson
Ordförande

Anton Smith

Marie Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Susanne Hestner
Förtroendevald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Skuldsättning per kvm**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Energikostnader per kvm**
- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.
- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 09:19

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 18.04.2024 17:19

DOCUMENT ID:

rk2-9nAeR

ENVELOPE ID:

H1oWc3CxR-rk2-9nAeR

DOCUMENT NAME:

Org 2023 Årsredovisning Brf Fanjunkaren nr 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMIL KRISTIANSSON emil_r_kristiansson@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 17:40 18.04.2024 17:40	Email High	IP: 90.226.19.51 Swedish BankID (SSN: 198505078215)
Anton Smith anton.cappelen.smith@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 19:35 18.04.2024 19:34	Email Low	IP: 95.193.182.249 IP: 95.193.182.249
susanne Hestner susanne.hestner@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 06:33 19.04.2024 06:32	Email Low	IP: 90.235.253.242 IP: 90.235.253.242
Marie Olsson marieolsson0183@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:19 18.04.2024 20:16	Email Low	IP: 83.253.254.154 IP: 83.253.254.154

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed