

Årsredovisning för Brf Fanna Allé Org nr 769636-7361

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 30 augusti 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Enköpings kommun.

Bostadsrättsföreningen Fanna Allé registrerades hos Bolagsverket 2018-08-19.

Stadgarna registrerades 2018-09-19 och föreningens ekonomiska plan 2019-12-30.

Bostadsrättsföreningen är enligt inkomstskattelagen (1999:1229) ett privatbostadsföretag och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fanna 32:29 med gatuadressen Gjutaregatan 15-35 i Enköpings kommun.

Fastigheten uppfördes 2018-2020 och består av 2 radhuslängor i 2 plan, med separata förrådslängor på grannfastigheten.

Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har tillgång till 11 p-platser på närliggande fastighet.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt:

5 rum och kök	11 st	110 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 210 m ²
Total tomtarea uppgår till		1 400 m ²

Uppvärmning av bostäderna sker genom frånluftsvärmepump.

Styrelsen

För tiden 1 september 2020-31 augusti 2021

Gudrun Plahn	Ordförande	
Reem Barghout	Ledamot	
David Paskén	Ledamot	
Peter Eriksson	Ledamot	avgått under året
Alexander Venngren	Ledamot	avgått under året
Martin Wicksell	Ledamot	avgått under året

För tiden 1 september 2021-20 juni 2022

Gudrun Plahn	Ordförande
Reem Barghout	Ledamot
David Paskén	Ledamot

För tiden 20 juni -31 augusti 2022

Lars Henriksson	Ordförande
Reem Barghout	Ledamot
Simon Nyström	Ledamot
Peter Edman	Suppleant

Revisor

K Jansson Revision AB Extern revisor

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Styrelsen har under året hållit 1 st protokollfört sammanträde.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st)

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Under året har 4 nya medlemmar tillkommit och 4 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antalet medlemmar vid årets slut var 19 st.

Verksamheten under verksamhetsåret

Årsavgifterna har höjts med 2% från 1 oktober 2021.

Diskussioner har förts beträffande mark i anslutning till respektive bostad. Föreningen avser att få till ett möte med markägaren PEAB för att reda ut vad som gäller.

Verksamheten under kommande år

2-årsbesiktningen är ännu ej gjord och i dagsläget är det oklart om det går att få till en besiktning.

Årsavgifterna höjs med 20% fr o m 1 oktober 2022.

Vi har fått förslag på snörasskydd och inglasning av terrasser. Då årsavgiften höjs drastiskt, kan intresset för att investera i detta minska. Ett möte med markägaren PEAB kommer att ske i januari 2023, i hopp om att lösa frågan om marken på husens baksidor. Önskemål finns om att samtliga hus kan få en egen liten gräsyta. Till mötet kommer PEAB att ta med en arkitekt.

Underhållsplanering

Avsättning till föreningens underhåll görs årligen med ett belopp enligt ekonomisk plan, till dess att en underhållsplan har upprättats.

Föreningen har under året amorterat 94 683 kr (0,8%) av dess ingående skuld 2021-09-01.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Nettoomsättning (tkr)	572	550	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-86	0
Balansomslutning (tkr)	37 528	37 706	37 898
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	67,7%	67,7%	67,6%
Bankskuld i kr/kvm lghyta	9 834	9 913	9 983
Årsavgift bostäder per 31 dec (kr/kvm)	416	400	400
Räntekänslighet *)	23,7%	24,8%	-

*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av räntan på föreningens lån.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 575 000	24 750	0	-85 883
Disposition av 2020/2021 års resultat	0	48 400	-134 283	85 883
Årets resultat	0	0	0	-103 223
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	25 575 000	73 150	-134 283	-103 223

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-134 283
Årets resultat	<u>-103 223</u>
	-237 506

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	48 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-285 906</u>
	-237 506

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	<u>2021/2022</u>	<u>Not</u>	<u>2020/2021</u>
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter	502 755		484 044
Hyresintäkter p-platser	39 600		39 600
Renhållning	<u>30 118</u>	572 473	<u>26 004</u> 549 648
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		60	166
SUMMA INTÄKTER	<u>572 533</u>		<u>549 814</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Driftskostnader	-193 864	1	-172 735
Administrationskostnader	-36 772		-35 702
Fastighetsskatt/-avgift	<u>0</u>	-230 636 2	<u>0</u> -208 437
<u>Reparation och underhållskostnader</u>			
Reparationer	0		0
Planerat underhåll	<u>0</u>	0	<u>0</u> 0
Personalkostnader		0	0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			
Byggnader		-260 450 3	-260 450
Summa rörelsekostnader			
RÖRELSERESULTAT		81 447	80 927
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	<u>-184 670</u>	-184 670	<u>-166 810</u> -166 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 223	-85 883
ÅRETS RESULTAT		<u>-103 223</u>	<u>-85 883</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2021/2022</u>	<u>Not</u>	<u>2020/2021</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	25 524 139	3	25 784 589
Mark	<u>11 579 961</u>	37 104 100	<u>11 579 961</u> 37 364 550
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	2 700		0
Avräkning skatter och avgifter	53 400		89 000
Övriga kortfristiga fordringar	0		11 250
Förutbet kostnader/uppl intäkter	<u>20 064</u>	76 164 4	<u>24 209</u> 124 459
Kassa och bank		348 080	216 893
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>37 528 344</u>		<u>37 705 902</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	25 575 000		25 575 000
Yttre reparationsfond	<u>73 150</u>	25 648 150	<u>24 750</u> 25 599 750
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-134 283		0
Årets resultat	-103 223	-237 506	-85 883 -85 883
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		<u>7 660 810</u> 5	<u>3 802 425</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 238 632	5	8 191 700
Leverantörsskulder	0		7 620
Egna skatteskulder	0		35 600
Förskottsbetalda avgifter/hyror	43 460		42 370
Övr uppl kostn/förutbet intäkter	<u>174 798</u>	4 456 890 6	<u>112 320</u> 8 389 610
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>37 528 344</u>	<u>37 705 902</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Byggnaderna skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaderna delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 125 år.

Fönster, dörrar, portar, el, vatten & avlopp 50 år.

Tak & fasad 40 år.

Sopanläggning 15 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Extern parkering	40 342	39 600
Vatten	65 434	43 312
Renhållning	30 851	30 217
Försäkring	32 469	30 715
Revisionsarvode	17 100	10 000
Övriga förvaltningskostnader	<u>7 668</u>	<u>18 891</u>
SUMMA	193 864	172 735

NOT NR 2

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2020 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder t o m verksamhetsåret 2035. Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Enköping Fanna 32:29

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>Taxeringsvärde:</u>	20 042 000	20 042 000
Byggnadsvärde	15 609 000	15 609 000
Markvärde	<u>4 433 000</u>	<u>4 433 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	20 042 000	20 042 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	20 042 000	20 042 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

2021/2022 **2020/2021**

Byggnader

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 045 039	26 045 039
Årets aktivering	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	26 045 039	26 045 039
Ingående ackumulerade avskrivningar	-260 450	0
Årets avskrivningar	<u>-260 450</u>	<u>-260 450</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-520 900	-260 450
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	25 524 139	25 784 589

NOT NR 4

Förutbet kostn/uppl intäkter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Länsförsäkringar	16 657	15 812
Mediator	3 407	3 317
Vafab Miljö kommunalförbund	<u>0</u>	<u>5 080</u>
SUMMA FÖRUTBET KOSTNADER/UPPLUPNA INTÄKTER	20 064	24 209

NOT NR 5

		<u>Skulder kreditinstitut</u>	
	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2022-10-26	1,98%	4 114 000
Stadshypotek	2024-04-30	2,65%	3 983 017
Stadshypotek	2025-04-30	1,52%	<u>3 802 425</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			11 899 442
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-124 632
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			<u>-4 114 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			7 660 810
Beräknad låneskuld 2027-08-31			11 276 282

NOT NR 6

	<u>Övr uppl kostn/förutbet intäkter</u>	
	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Beräknade räntor	21 305	14 520
Beräknat revisionsarvode	12 100	18 000
PEAB, hyra p-platser	66 742	26 400
Enköpings kommun, vatten	18 587	0
Vafab Miljö Kommunalförbund, renhållning	2 664	0
Osäker skatteskuld	<u>53 400</u>	<u>53 400</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER/FÖRUTBETALDA INTÄKTER	174 798	112 320

NOT NR 7

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000

NOT NR 8

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Enköping 2022 - 12-09



Lars Henriksson
Ordförande



Reem Barghout
Ledamot



Simon Nyström
Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits den 9/2 2023



K Jansson Revision AB

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanna Allé

Org.nr 769636-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fanna Allé för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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. Risker 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, 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 eventuella 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 Fanna Allé för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

7

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 9 februari 2023



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor