

Årsredovisning

Brf Fanjunkaren nr 1

Org nr 793200-0065

Styrelsen för Brf Fanjunkaren nr 1
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

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.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggrätten 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 2019;

Byggnad	6 926 000
Mark	<u>2 994 000</u>
	9 920 000

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 årets 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 2010-11-22.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 21 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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-10-16 haft följande sammansättning

Camilla Abrahamsson	Ledamot, ordf.
Robert Mårtensson	Ledamot.
Marie Olsson	Ledamot
Jennie Nordqvist	Suppleant

Revisor

Mats El Kott

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 4 protokollförda styrelsemöten samt en extra föreningsstämma..

Löner och Arvoden

Medel för styrelsearvoden har reserverats med 20 tkr.

Överlåtelse

Under året har tre överlåtelse skett

Föreningens ekonomi

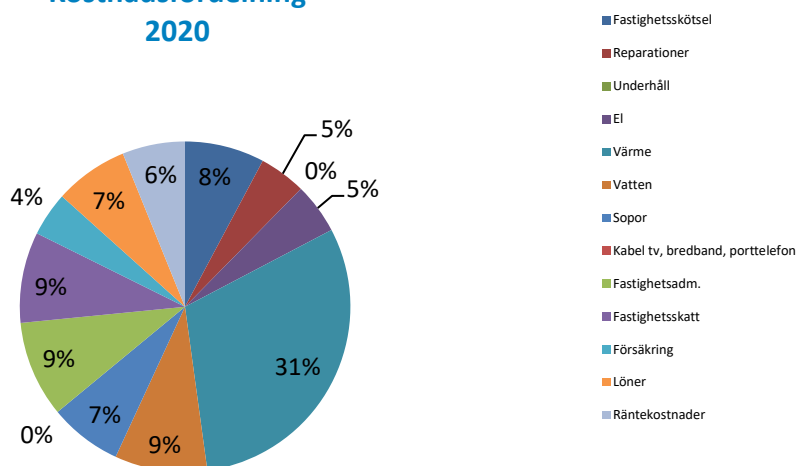
Föreningen gör i år en resultatmässig vinst på 209 tkr. Rensat från avskrivningarna som inte påverkar likviditeten, ger årets verksamhet ett likvidflöde på 281 tkr. Även förändringar i rörelsekapitalet, investeringar och amorteringar med visar årets totala likvidflöde ett plus med 156 tkr.

Värmekostnaden är i år den största kostnaden och den har sjunkit med 22 tkr jämfört med föregående år.

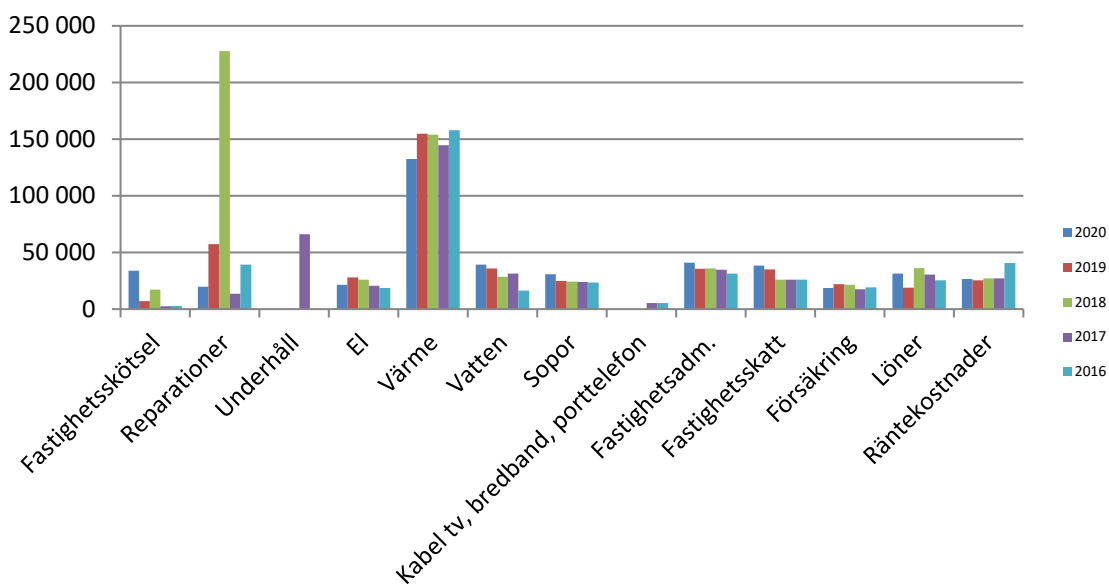
Årets händelser

Under året har en teknisk underhållsplan upprättats av Oktopal AB. Föreningen har även genomfört en radongasmätning, utan anmärkningar samt en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De anmärkningarna som upptäcktes under OVK är nu hanterade. En besiktning av balkongerna har genomförts under året och mindre anmärkningar som uppmärksammades planeras att åtgärdas under 2021. I övrigt har föreningen rustat upp utomhusmiljön och röjt upp på vinden samt i källaren.

Kostnadsfördelning 2020



Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 735	22 645	751 085	26 905	200 174	1 037 544
Resultatdisp enl stämman:						0
Avsättning till yttre fond			150 000	-150 000		0
Balanseras i ny räkning				200 174	-200 174	0
Årets resultat					209 203	209 203
Belopp vid årets utgång	36 735	22 645	901 085	77 079	209 203	1 246 747

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	748	743	742	741	721
Resultat efter finansiella poster, Kkr	209	200	3	133	153
Soliditet, %	40,0%	34,9%	30,3%	29,7%	25,6%
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	655	655	655	651
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 758	1 810	1 857	1 909	1 961
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42	42	42	42	42
Värmekostnad per uthyrd kvm	100	117	117	109	119
Vattenkostnad per uthyrd kvm	30	27	21	24	12
Elkostnad per uthyrd kvm	16	21	20	16	14
Räntekostnader i förhållande till intäkterna	3,56%	3,42%	3,61%	3,67%	5,63%
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,69%	1,57%	1,61%	1,59%	2,35%
Fastighetens belåningsgrad, % **	144,65%	140,26%	135,30%	129,59%	122,14%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	77 079
Årets resultat	209 203
	286 282
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 000
I ny räkning överföres	136 282
	286 282

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassanotiser och noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	723 240	717 697
Summa rörelseintäkter		723 240	717 697
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-343 632	-364 898
Övriga externa kostnader	3	-63 714	-37 985
Personalkostnader	4	-8 395	-16 534
Avskrivningar enligt plan	5	-71 758	-72 925
Summa rörelsekostnader		-487 499	-492 342
Rörelseresultat		235 741	225 355
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		100	200
Räntekostnader fastighetslån		-26 638	-25 381
Resultat efter finansiella poster		209 203	200 174
ÅRETS RESULTAT		209 203	200 174

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	1 073 227	1 139 747
Inventarier	7	60 153	7 508
		1 133 380	1 147 255
Summa anläggningstillgångar		1 133 380	1 147 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		32 329	32 329
Övriga fordringar		102	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 571	25 290
		64 002	57 619
Kassa och bank		1 920 606	1 764 517
Summa omsättningstillgångar		1 984 608	1 822 136
SUMMA TILLGÅNGAR		3 117 988	2 969 391

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		36 735	36 735
Reservfond		22 645	22 645
Yttre reparationsfond		901 085	751 085
		960 465	810 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		77 079	26 905
Årets resultat		209 203	200 174
		286 282	227 079
Summa eget kapital		1 246 747	1 037 544
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	1 506 198	1 552 410
		1 506 198	1 552 410
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	46 212	46 212
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	178 531	165 225
Leverantörsskulder		35 390	49 773
Skatteskulder		35 800	34 968
Övriga kortfristiga skulder		0	7 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	69 110	76 106
		365 043	379 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 117 988	2 969 391

KASSAFLÖDESANALYS

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	235 741	225 355
Årerföring gjorda avskrivningar	71 758	72 925
Återförd avsättning till inre reparationsfond	24 994	24 994

Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter

332 493 **323 274**

Erhållen ränta	100	200
Erlagd ränta	-26 638	-25 382

Kassaflöde från den löpande verksamheten

305 955 **298 092**

Förändring av rörelseresultat

Övriga kortfr. fordringar - förändring	-6 384	654
Kortfristiga skulder - förändring	-27 700	35 774

Kassaflöde från rörelseresultat

-34 084 **36 428**

Investeringsverksamheten

Inköp inventarier	-57 883	-8 445
-------------------	---------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-57 883 **-8 445**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-46 212	-40 909
Utbetalda medel ur inre reparationsfond	-11 688	-15 516

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-57 900 **-56 425**

Årets kassaflöde

156 088 **269 650**

Likvida medel vid årets början

1 764 518 **1 494 867**

Likvida medel vid årets slut

1 920 606 **1 764 517**

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 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	578 314	578 365
Hyresintäkter lokaler	141 096	141 096
Hyresintäkter garage o p-plats	23 400	19 050
Avsättning inre repfond	-24 994	-24 994
Övriga rörelseintäkter	5 424	4 180
Summa	723 240	717 697

Not 2 Driftkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-3 444	-1 043
Städning	-25 964	-5 189
Material	-4 378	-852
Bevakning o Besiktningskostnader	-8 775	0
Summa	-42 561	-7 084

Reparationer

Reparation lägenhet	0	-6 275
Reparation installationer	-14 103	-47 617
Reparation tomt	-5 682	-3 441
Summa	-19 785	-57 333

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-21 485	-28 060
Värme	-132 417	-154 698
Vatten o avlopp	-39 197	-35 999
Sophämtning	-30 900	-24 795
Summa	-223 999	-243 552

Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsförsäkring	-18 744	-21 957
Fastighetsskatt /- avgift	-25 603	-22 032
Fastighetsskatt lokal	-12 940	-12 940
Summa	-57 287	-56 929

Summa driftkostnader	-343 632	-364 898
-----------------------------	-----------------	-----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-33 231	-32 083
Revisionskostnader	-4 375	-2 500
Konsultarvoden	-18 500	0
Övriga administrationskostnader	-7 608	-3 402
Summa	-63 714	-37 985

Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-6 750	-14 167
Sociala kostnader	-1 645	-2 367
Summa	-8 395	-16 534
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-66 520	-71 988
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-5 238	-937
Summa	-71 758	-72 925
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 892 781	2 892 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 892 781	2 892 781
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 753 034	-1 681 046
Årets avskrivningar enligt plan	-66 520	-71 988
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 819 554	-1 753 034
Utgående redovisat värde	1 073 227	1 139 747
Utgående bokfört värde	1 073 227	1 139 747
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 926 000	6 926 000
Mark	2 994 000	2 994 000
Summa	9 920 000	9 920 000
Not 7 Maskiner o inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 140	16 695
Årets inköp	57 883	8 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 023	25 140
Ingående avskrivningar enligt plan	-17 632	-16 695
Årets avskrivningar enligt plan	-5 238	-937
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 870	-17 632
Utgående redovisat värde	60 153	7 508

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	20 496	20 496
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	11 075	4 794
Summa	31 571	25 290

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,63%	2021-02-28	724 000	724 000
Swedbank Hypotek	1,59%	2021-03-28	287 500	312 500
Swedbank Hypotek	1,50%	2021-12-22	540 910	562 122
Kortfristig del			-46 212	-46 212
Summa			1 506 198	1 552 410
Nästa års beräknade amortering			46 212	46 212
Amortering år 2-5			184 848	184 848
Amortering efter år 5			1 321 350	1 367 562
Summa skuld			1 552 410	1 598 622

Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning 1 jan	165 225	155 747
Avsättning	24 994	24 994
Uttag	-11 688	-15 516
Behållning 31 dec	178 531	165 225

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	1 004	3 176
Förutbetalda avgifter	48 106	44 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	28 106
Summa	69 110	76 106

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	1 914 000	1 914 000
Summa	1 914 000	1 914 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Frösön / 2021

Camilla Abrahamsson

Robert Mårtensson

Marie Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Förtroendevald revisor
Mats El Kott