

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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.

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.

Vidare information om föreningen går att läsa om i Verksamhetsberättelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 912 789	7 058 202	6 980 130	6 846 556
Resultat efter finansiella poster	1 285 784	391 392	-16 555 091	1 153 043
Soliditet (%)	6,38	3,24	2,21	33,32
Balansomslutning	42 213 246	43 484 136	46 068 836	52 734 120
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	619	553	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 991	3 197	-	-
Sparande (kr/kvm)	231	168	-	-
Räntekänslighet (%)	4,8	5,8	-	-

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	700 000	-2 170 738	391 392	-1 779 346
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	700 000	-700 000	0	0
Omföring årets resultat	0	0	391 392	0	0
Årets resultat					1 285 784
Belopp vid årets utgång	2 490 430	1 400 000	-2 479 346	1 285 784	-1 193 562

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 479 346
Årets resultat	1 285 784
	-1 193 562

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	700 000
Balanseras i ny räkning	-1 893 562
	-1 193 562

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

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

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 912 789	7 058 202
Övriga rörelseintäkter		<u>2 783</u>	<u>17 493</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 915 572	7 075 695
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsbundna kostnader	4	-4 059 055	-3 975 852
Övriga externa kostnader	4	-138 777	-184 938
Personalkostnader	3	-343 214	-328 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 503 000</u>	<u>-1 503 000</u>
Summa rörelsekostnader		-6 044 046	-5 992 203
Rörelseresultat		1 871 526	1 083 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 053	41 775
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-691 795</u>	<u>-733 875</u>
Summa finansiella poster		-585 742	-692 100
Resultat efter finansiella poster		1 285 784	391 392
Resultat före skatt		1 285 784	391 392
Årets resultat		<u>1 285 784</u>	<u>391 392</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 436 750	39 939 750
Summa materiella anläggningstillgångar		38 436 750	39 939 750
Summa anläggningstillgångar		38 436 750	39 939 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 540	67 137
Övriga fordringar		1 016	2 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 674	190 674
Summa kortfristiga fordringar		213 230	260 705
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 563 266	3 283 681
Summa kassa och bank		3 563 266	3 283 681
Summa omsättningstillgångar		3 776 496	3 544 386
SUMMA TILLGÅNGAR		42 213 246	43 484 136

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 490 430

2 490 430

Fond för yttre underhåll

1 400 000

700 000

Summa bundet eget kapital

3 890 430

3 190 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 479 346

-2 170 739

Årets resultat

1 285 784

391 392

Summa fritt eget kapital

-1 193 562

-1 779 347

Summa eget kapital

2 696 868

1 411 083

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

38 208 260

40 843 260

Summa långfristiga skulder

38 208 260

40 843 260

Kortfristiga skulder

7

Leverantörsskulder

92 017

207 713

Skatteskulder

90 479

109 182

Övriga skulder

29 387

17 975

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 096 235

894 923

Summa kortfristiga skulder

1 308 118

1 229 793

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 213 246

43 484 136

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 871 526	1 083 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 503 000	1 503 000
Erhållen ränta mm		106 053	41 775
Erlagd ränta		-691 795	-733 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 788 784	1 894 392
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		45 597	183 476
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 878	220 592
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-115 696	-413 114
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		194 022	-557 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 914 585	1 327 368
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-2 635 000	-2 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 635 000	-2 005 000
Förändring av likvida medel		279 585	-677 632
Likvida medel vid årets början		3 283 681	3 961 313
Likvida medel vid årets slut		3 563 266	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**

2024

2023

Exceptionella kostnader ingår med följande belopp i nedanstående poster;

Underhåll (fastighetsförbättringar)

161 450

134 740

Försäkring

181 964

296 627

Fastighetsavgift

942 975

919 413

Tomträttsavgäld

762 696

762 269

Sophämtning

270 983

224 484

Vatten och avloppskostnader

655 468

519 220

Snörenhållning

150 000

299 350

Fjärrvärme

209 891

152 062

KabelTV & Bredband

393 600

191 746

Reparationer, övriga kostnader, ersättning

330 026

475 941

föreningsdagar

4 059 053

3 975 852

Not 3 Personal

2024

2023

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Styrelsearvode

Löner och ersättningar inkl arbgivavg

343 214

328 413

343 214

328 413

Summa styrelse och övriga

343 214

328 413

Not 4 Övriga externa kostnader

2024

2023

Arvode ekonomisk förvaltning

0

43 158

Revisionsarvode

43 750

42 150

Förbrukningskostnader

37 552

37 558

Bankkostnader

5 033

5 250

Administration och andra omkostnader

52 442

56 822

138 777

184 938

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	71 698 561	71 698 561
	Utgående anskaffningsvärden	71 698 561	71 698 561
	Ingående avskrivningar	-31 758 812	-30 255 812
	Årets avskrivningar	-1 503 000	-1 503 000
	Utgående avskrivningar	-33 261 812	-31 758 812
	Redovisat värde	38 436 749	39 939 749
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	68 607 000	54 351 000
	Byggnader	128 090 000	133 462 000
		196 697 000	187 813 000
	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.		

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller mellan 2 till 5 år	9 280 000	9 280 000
	Av ovanstående skulder utgör årliga planerade amorteringar 2 320 000kr.		

Not 7 Skulder som avser flera poster

Nedan framgår föreningens totala skulder per 24-12-31:

Skuldpost	Förfallodag	Räntesats
-7 382 180	2025-09-01	1,03%
- 4 465 000	2026-03-01	1,62%
- 4 880 000	2026-01-30	1,59%
-3 620 000	2026-03-01	1,62%
- 8 000 000	2025-01-30	4,020%
- 9 861 080	2027-07-30	3,55%
- 38 208 260		

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 540 000	65 540 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder delat med total boyta.

NOTER

Angered
2025-

Abdullah Bateh

Pedram Shirin Bolaghi

Hans Kraenzmer

Johanna Toledo Venegas

Emir Valjevac

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor