

Styrelsen för Brf Fakiren, 738200-0581, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Fakiren 2 i Kristianstad.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad uppförd 1946 med 12 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 30 november 2023:

Stefan Sjölund	ordförande	Vald till stämman 2024
Eva Johansson	sekreterare	Vald till stämman 2024
Thomas Höglund	ledamot	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Lars-Åke Nilsson	Vald till stämman 2024
Milos Jovanovic	Vald till stämman 2024

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit David Borgström med Robert Wihlborg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Pia Westerdahl och Alexandra Teleka.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 november 2023.

Styrelsen har under året hållt 5 st (protokollförda) sammanträden med minnesanteckningar kring dränering.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar och trappstädningen av

Candeo Städservice AB.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 r o k 6 st 3 r o k 3 st 4 r o k

Lägenhetsytan är 984 kvm.

Handwritten signatures:
Ds
SS, ef

Medlemsinformation

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 17 st och vid årets slut 17 st.

Reparationer och underhåll

Erforderliga underhålls- och reparationsarbeten har utförts. Varav speciellt kan nämnas:

Påbörjat dränering av husgrund (ligger som pågående arbete i balansräkningen)

Övrigt under året; stormskada på balkong 3 vån i 4 B i februari 2023 (fakturerat detta bokslutsår), brand i elskåp första våningen i 4 A.

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Färdigställande av dränering, trädgård, plattsättning och asfaltering mm slutförs under våren 2025.

Uppdatering av el i fastigheten under 2025.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan sedan 2022.. Avsättning till framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar, 0,5% av taxeringsvärdet.

Fastighetsförsäkring

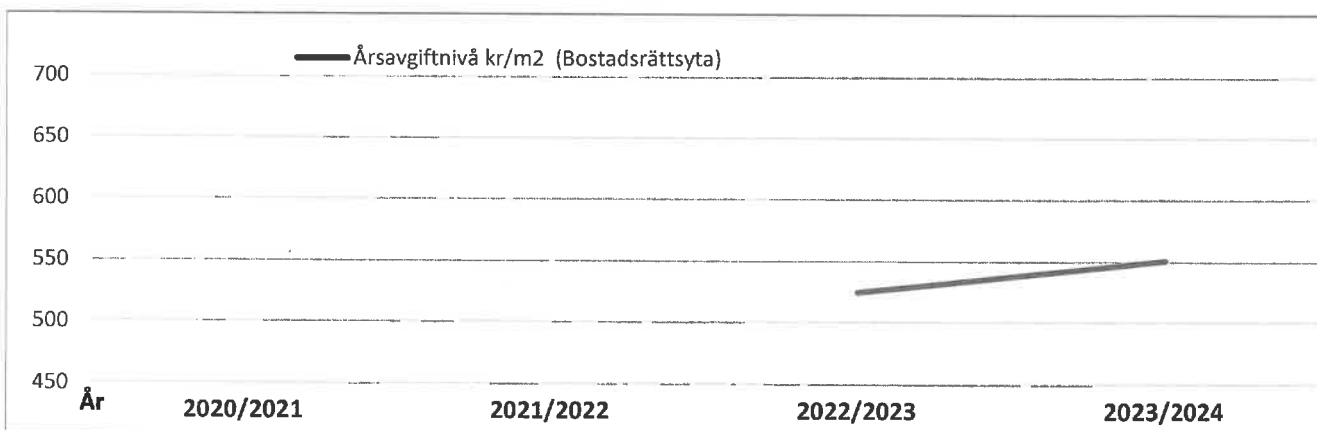
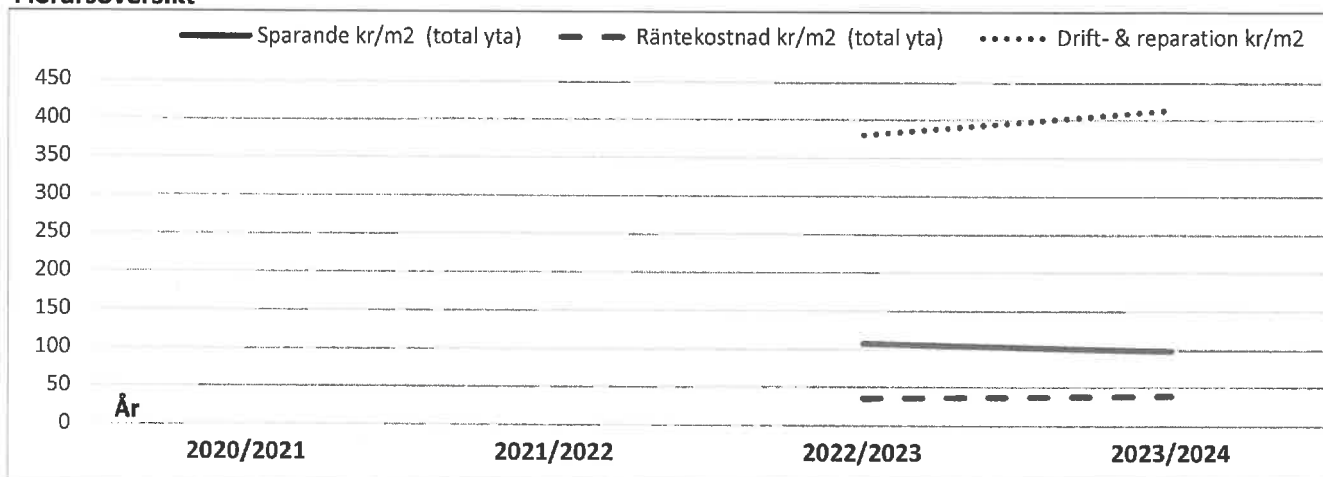
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2023-01-01

Styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5% per 2024-01-01.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges

År	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	557	543	517	510	503
Resultat	58	54	40	-60	51
Balansomslutning	2 238	2 362			

Soliditet	48%	43%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)	550	524
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	97%	95%
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	29	30
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	98	107
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	54	54
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	796	742
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	413	381
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	233	212
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	39	36
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	984	1 290
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	984	1 290
Lån / taxeringsvärde	9%	12%
Räntekänslighet ⁴⁾	1,8%	2,5%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i tkr	År 2023/2024	2022/2023
Årsavgifter		541	515
Övriga intäkter		15	28
Drifts-, reparations- och personalkostnader		-428	-403
Räntor		-32	-35
Amortering	*	-14	-22
Avsättning framtida underhåll		-53	-53
SUMMA		29	30

Senast årets amortering motsvarar: 1,4% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	24 000	729 777	203 743	53 968	1 011 488
Disposition			53 968	-53 968	0
Avsättning yttre fond		53 120	-53 120		0
Uttag yttre fond					0
Årets resultat				57 988	57 988
Årets slut	24 000	782 897	204 591	57 988	1 069 476

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	257 711,45
Årets resultat	57 988,46
Avsättning till yttre underhållsfond	-53 120,00
Uttag ur yttre underhållsfond	0,00
Summa	262 579,91

Styrelsen föreslår att 262 579,91 kr balanseras i ny räkning.

Handwritten signature and initials

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-06-30 2024-07-01	2023-06-30 2023-07-01
Nettoomsättning	1	556 508 556 508	543 299 543 299
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-384 198	-365 529
Reparationer	3	-21 818	-9 624
Periodiskt underhåll	4	0	-11 622
Personalkostnader	5	-22 471	-27 360
Avskrivningar	6	-38 059 -466 547	-39 800 -453 935
Rörelseresultat		89 961	89 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		6 804	0
Räntekostnader och liknande poster		-38 777 -31 973	-35 396 -35 396
Årets resultat		57 988	53 968
Årets resultat enligt ovan		57 988	53 968
Avsättning till fond för yttre underhåll		-53 120	-53 120
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		0	11 622
Resultat efter disposition av underhåll		4 868	12 470

726
55,05

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-07-01	2023-07-01
Belopp i kr			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 525 222	1 563 281
Pågående arbeten		116 500	0
		<u>1 641 722</u>	<u>1 563 281</u>
Summa anläggningstillgångar		1 641 722	1 563 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Avgift-, hyres- och kundfordringar		0	-262
Övriga kortfristiga fordringar		18	5 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 060	13 099
Summa kortfristiga fordringar		<u>17 078</u>	<u>18 355</u>
Kassa och bank		579 649	780 146
Summa kassa och bank		<u>579 649</u>	<u>780 146</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 727	798 501
SUMMA TILLGÅNGAR		2 238 449	2 361 782
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 000	24 000
Yttre underhållsfond		782 897	729 777
		<u>806 897</u>	<u>753 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		204 591	203 743
Årets resultat		57 988	53 968
		<u>262 580</u>	<u>257 711</u>
Summa eget kapital		1 069 476	1 011 488
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	954 898	1 246 953
		<u>954 898</u>	<u>1 246 953</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	13 522	22 268
Leverantörsskulder		143 299	32 827
Skatteskulder		1 916	7 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	55 338	40 748
		<u>214 075</u>	<u>103 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 238 449	2 361 782

74
51, 82.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

2024-07-01

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	89 961
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	38 059
Erhållen ränta	6 804
Erlagd ränta	-38 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	96 047

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Kortfristiga fordringar - förändring	1 277
Kortfristiga skulder - förändring	119 480
	120 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten **216 804**

Investeringsverksamheten

Investeringar i anläggningstillgångar	0
Pågående arbete	-116 500
	-116 500

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån	-300 801
	-300 801

Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten **-417 301**

ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE **-200 497**

Likvida medel vid årets början	780 146
Likvida medel vid årets slut	579 649

Handwritten signature and date: 2024-07-01

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning, och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	20 - 67 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter	1,54%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Intäkter TV, internet		11 520	11 520
Årsavgifter		541 268	515 493
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		962	5 595
Övriga intäkter		2 758	10 691
		556 508	543 299

Driftskostnader	Not 2		
Städning		-12 000	-11 357
Elavgifter		-24 390	-26 866
Värme		-165 511	-150 696
Vatten		-39 025	-31 507
Renhållning		-25 476	-24 558
Fastighetsförsäkring		-17 031	-16 397
TV och bredband		-41 616	-41 616
Fastighetsskatt		-19 560	-19 068
Förbrukningsinventar-/material		-1 275	-4 004
Administrativt förvaltningsavtal		-27 816	-27 072
Överlåtelse- och pantkostnad		0	-1 008
Övriga förvaltningskostnader		-3 145	-4 882
Övriga externa tjänster		-2 946	-2 308
Övriga externa kostnader		-217	0
Medlems- och föreningsavgifter		-4 190	-4 190
		-384 198	-365 529

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-1 201	-2 223
Reparation gemensamma utrymmen		-1 725	-867
Reparation installationer		-7 836	-4 429
Reparation byggnader		-6 603	-1 856
Reparation utvändigt		-4 454	-249
		-21 818	-9 624

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		0	-11 622
		0	-11 622

Personalkostnader**Not 5**

Löner	-4 500	0
Arvode styrelsen	-14 000	-21 475
Sociala och andra avgifter	-3 971	-5 885
	-22 471	-27 360

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader	-33 200	-33 200
Avskrivning på förbättringar	-4 859	-6 600
	-38 059	-39 800

Byggnader och mark**Not 7**

	Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-07-01	Avskrivn år
Byggnader	Rak	2 213 393	-708 971	-33 200	1 471 222	1946 - 2069
Fiber	Rak	67 500	-10 125	-3 375	54 000	2021 - 2040
Markanläggning	Rak	197 462	-195 978	-1 484	0	
Summa		2 478 355	-915 074	-38 059	1 525 222	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början 2 478 355 2 478 355

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 2 478 355 2 478 355

Ingående avskrivningar -915 074 -875 274

Årets avskrivningar enligt plan -38 059 -39 800

Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan -953 133 -915 074**Utgående redovisat värde** 1 525 222 1 563 281**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark: 3 024 000 3 024 000

Taxeringsvärde byggnader: 7 600 000 7 600 000

Totalt taxeringsvärde: 10 624 000 10 624 000**Maskiner och inventarier****Not 7****Ackumulerade anskaffningsvärde**

Vid årets början

Inventarier och verktyg 216 071 216 071

Utgående ackumulerade anskaffningsvärde 216 071 216 071**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

Inventarier och verktyg -216 071 -216 071

Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan -216 071 -216 071**Restvärde enligt plan vid årets slut** 0 0**Långfristiga skulder kreditinstitut****Not 8**

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Stadshypotek	2027-04-30	3,26%	729 660 kr	737 964 kr
Stadshypotek			0 kr	288 825 kr
Stadshypotek	Rörligt	4,80%	238 760 kr	242 432 kr
	Snittränta	3,64%	968 420 kr	1 269 221 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 13 522 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 900 810 kr

Långfristiga skulder 954 898 kr

Kortfristiga skulder 13 522 kr

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

Not 9

År 2024

År 2023

Upplupna räntekostnader

4 717

2 306

Upplupna kostnader

11 311

0

Förutbetalda hyresintäkter

39 310

38 442

55 338

40 748

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser**

Not 10

Pantbrev i fastighet

1 455 000

1 455 000

Ansvarsförbindelser

Inga

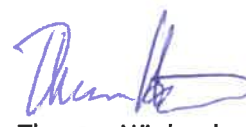
Inga

Kristianstad

2024 -16-24

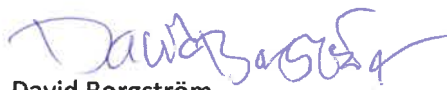

Stefan Sjölund


Eva Johansson


Thomas Höglund

Min revisionsberättelse har avgivits

2024 -09-29


David Borgström
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fakiren
Org.nr. 738200-0581

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fakiren för år 2023-07-01—2024-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad den 27/09 2024

David Borgström
Föreningsvald revisor

