

Årsredovisning

för

Brf Fanan 23

702002-9117

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Fanan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen bildades, registrerades hos länsstyrelsen i Stockholms Län 1972-10-26. Föreningen äger fastigheten Fanan 23 och innehar marken med äganderätt. Fastigheten består av två bostadshus som byggdes 1898 och delvis ombyggd och tillbyggd 1972-1973 samt 1996 (vind i gårdshuset) och 2011-2012 (vindarna i gatuhuset). Föreningen har tilldelat värdeår 1930.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-03-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-15.

Bostäder och lokaler

Föreningen upplåter 28 st lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 463 kvadratmeter. Den totala lokalytan uppgår till 125 kvadratmeter.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Namn</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid t.o.m</i>
Kontorslokal	Ljung International AB	85 kvm	2026-04-30
Butik	Jaktstil	40 kvm	2025-07-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggsförsäkring finns ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan under 2024.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av Princip Redovisning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Nabo, Nabolaget AB,

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande fastighetsförvaltning har ett nytt digitalt låssystem till föreningens portar installerats. Det kommer att ge alla medlemmar möjlighet att via mobil app ge tillträde till fastigheten.

Matavfallshantering enligt gällande lag har iordningställts i fastighetens soprum.

En fuktskada över 3 våningsplan i gårdshuset har hanterats via försäkringsbolag.

Utvärdering av fastighetsskötare har genomförts och resulterat i ett byte i början av 2024 till Cullborg Fastighetsförvaltning.

Lansering av BoAppa för mer effektiv kommunikation mellan styrelsen & medlemmarna.

I samband med att föreningens banklån löpte ut, har det lagts om till rörlig ränta om 5,05% per januari 2024 (tidigare 0,72% fast ränta).

Reklamation av renoveringsarbete utfört under 2021-22 i gången till gårdshuset har godkänts av leverantör. Arbetet återstår att genomföras.

Process kring konvertering av värme från el till fjärrvärme pausad pga avsaknad finansiellt stöd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 40 st. Antal medlemmar var vid årets slut 40 st.
Under året har det inte skett några överlåtelse. Styrelsen välkomnar de nya medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2023-05-25 haft följande sammansättning:

Patrik Enblad	Ledamot(ordf)
Christoffer Mosten	Ledamot
Thomas Bergström	Ledamot
Anna Kansell	Ledamot
Jennie Thingwall	Ledamot

Christina Lindberg	Suppleant
Ann Christin Boll	Suppleant
Niclas Lilja	Suppleant
Gustav Norrström	Suppleant

Revisor
Bo Hallén

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 186	1 136	1 139	1 138
Resultat efter finansiella poster	-700	-540	-757	-156
Soliditet (%)	67,3	68,4	68,8	70,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	336	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 927	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 025	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-66	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	98	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62,7	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har fastställt en höjning av månadsavgiften från 1 juli 2024 med 30%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift/Kap.tills.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 520 787	13 734 464	3 318 152	-8 147 142	-540 031	11 886 230
Disposition av föregående års resultat:			402 723	-942 754	540 031	0
Årets resultat					-699 968	-699 968
Belopp vid årets utgång	3 520 787	13 734 464	3 720 875	-9 089 896	-699 968	11 186 262

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 089 897
årets förlust	-699 968
	-9 789 865

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	402 723
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-203 456
i ny räkning överföres	-9 989 132
	-9 789 865

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 186 485	1 135 541
Övriga rörelseintäkter	2	130 964	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 317 449	1 135 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 318 141	-1 013 902
Övriga externa kostnader	4	-124 830	-205 656
Personalkostnader	5	-5 510	-5 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414 620	-414 005
Summa rörelsekostnader		-1 863 101	-1 639 073
Rörelseresultat		-545 652	-503 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		776	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-155 092	-36 542
Summa finansiella poster		-154 316	-36 499
Resultat efter finansiella poster		-699 968	-540 031
Resultat före skatt		-699 968	-540 031
Årets resultat		-699 968	-540 031

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 180 748	16 595 368
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 180 748	16 595 368
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		16 181 348	16 595 968
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		190 159	171 980
Övriga fordringar		5 889	41 543
Summa kortfristiga fordringar		196 048	213 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		271 761	567 839
Summa kassa och bank		271 761	567 839
Summa omsättningstillgångar		467 809	781 362
SUMMA TILLGÅNGAR		16 649 157	17 377 330

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 267 416	17 255 251
Fond för yttre underhåll		3 720 875	3 318 152
Summa bundet eget kapital		20 988 291	20 573 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 089 897	-8 147 142
Årets resultat		-699 968	-540 031
Summa fritt eget kapital		-9 789 865	-8 687 173
Summa eget kapital		11 198 426	11 886 230
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 987 500	5 041 500
Förskott från kunder		44 625	44 625
Leverantörsskulder		77 154	96 498
Skatteskulder		20 479	12 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 973	295 881
Summa kortfristiga skulder		5 450 731	5 491 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 649 157	17 377 330

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-545 653	-503 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	414 620	414 005
Erhållen ränta	776	43
Betald ränta	-155 092	-36 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-285 349	-126 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-18 179	-17 594
Förändring av kortfristiga fordringar	35 654	3 479
Förändring av leverantörsskulder	-19 344	-33 368
Förändring av kortfristiga skulder	32 975	15 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-254 243	-158 171
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-196 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-196 916
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	12 165	184 751
Amortering av lån	-54 000	-54 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 835	130 751
Årets kassaflöde	-296 078	-224 336
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	567 839	792 176
Likvida medel vid årets slut	271 761	567 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga banklån som förfaller under de kommande räkenskapsåren.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnad	50 år
Ombyggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	782 645	784 745
Hyror lokaler	317 997	254 424
F-skatt lokaler	32 410	29 210
Värmetillägg	43 710	43 710
Övriga intäkter	9 722	23 452
Försäkringsersättningar	130 964	0
	1 317 448	1 135 541

I föreningens årsavgifter för bostäder ingår kall- och varmvatten, kabel-TV och internet. För lägenheterna 1601 och 1602 i gatuhuset ingår även värme. Övriga lägenheter värms upp med direktverkande el som betalas via eget elabonnemang.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	113 250	73 536
Städning	88 357	54 948
Hiss	14 674	24 997
Snöröjning/sandning	23 992	29 494
Underhåll och reparationer av fastigheten	1 644	246 011
El	75 526	70 818
Fjärrvärme	109 574	95 266
Vatten	67 974	54 373
Renhållning/återvinning	77 806	67 617
Fastighetsförsäkring	53 286	49 406
Internet/bredband/kabel-TV	75 370	67 662
Övriga fastighetskostnader	245 555	15 893
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80 080	77 980
VA / sanitet	12 137	85 901
Tak	56 250	0
Sotning	48 861	0
Lås/dörrar/nycklar	147 206	0
Trädgårdsskötsel	26 600	0
	1 318 142	1 013 902

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	53 406	59 105
Datakommunikation	10 517	11 318
Övriga externa kostnader	47 299	135 233
Telefoni porttelefonen	5 264	0
Tillsynsavgifter myndigheter	8 343	0
	124 829	205 656

Not 5 Arvode till revisor

	2023	2022
Arvode/lön till revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter för löner och ersättningar	510	510
	5 510	5 510

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader på långfristiga skulder	154 959	36 542
Räntekostnader på checkräkningskredit	133	0
	155 092	36 542

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 972 665	21 775 749
Inköp	0	196 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 972 665	21 972 665
Ingående avskrivningar	-5 377 297	-4 963 292
Årets avskrivningar	-414 620	-414 005
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 791 917	-5 377 297
Utgående redovisat värde	16 180 748	16 595 368
Taxeringsvärden byggnader	37 600 000	37 600 000
Taxeringsvärden mark	96 641 000	96 641 000
	134 241 000	134 241 000

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 1 412 500 kr.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	64 689
Försäljningar/utrangeringar	0	-64 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-64 689
Försäljningar/utrangeringar	0	64 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga banklån som förfaller under de kommande räkenskapsåren. Styrelsen beräknar att amortera 54 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 5,05 % villkorsändring 2024-03-01	4 987 500	5 041 500
	4 987 500	5 041 500

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har fastställt en höjning av månadsavgiften från 1 juli 2024 med 30%.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Enblad
Ordförande

Christoffer Mosten
Ledamot

Anna Kansell
Ledamot

Thomas Bergström
Ledamot

Jennie Thingwall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Hallén
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



702002-9117 Brf Fanan 23 för 20230101-20231231.pdf

(144793 byte)
SHA-512: e34d4a4a862eadab498d0a51cd4c2dad91068
963f7d6c8a9fb9200047c23bc90b239f2377d6e62f7ed6
d0a10d1ea89cbffac075085cb6e2b132779030bd7662d

Underskrifter

2024-05-07 11:37:10 (CET)



Patrik Enblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 14:24:28 (CET)



Christoffer Mosten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 14:42:54 (CET)



Anna Kansell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:08:01 (CET)



Thomas Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:36:51 (CET)



Jennie Christina Thingwall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 16:52:15 (CET)



Bo Hallén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

754433b58ed41145c87089b60cea3a89e550f1ccc6a65de8ca9b30daa7d5df27d29bf92e99a986d4fc8f8fa8989164eddd47df79983d0bbb3262492e4a7836b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.