

Årsredovisning

för

Brf Fanan 23

702002-9117

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Fanan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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. Fastigheten består av två bostadshus som byggdes 1898 och delvis ombyggd och tillbyggd 1972-1973 samt 1996. 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 29 st lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 462 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	2023-04-30
Butik	Firma Sarah Hurtigkarl	40 kvm	2022-03-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring 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.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning sköts av Princip Redovisning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Adamsbergs Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten och dess underhåll:

Under 2020 så har inga större projekt genomförts utan enbart löpande reparationer, bland dessa kan nämnas att dörrautomatiken för gårdshuset bytts ut och ett nytt ställdon för varmvattnet installerats. Styrelsen har även planerat för ett antal renoveringar och förbättringsåtgärder för 2021, det stora arbetet är renoveringen av gårdshusets källare inkl förråd. Allt detta ligger inom underhållsplanen och är budgeterat för. Inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av pandemin. En av hyresgästerna har överlåtit hyresavtalet till en liknande verksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 40 st. Antal medlemmar var vid årets slut 38 st
Under året har 4 st överlåtelser skett. Styrelsen välkomnar de nya medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2020-06-06 haft följande sammansättning:

Helene Stolpe	Ledamot (ordf)
Christina Lindberg	Ledamot
Pär Thomaeus	Ledamot
Patrik Enblad	Ledamot
Madeleine Norman Trolle	Suppleant
Robert Unger	Suppleant
Ann Christin Boll	Suppleant

Revisor
Bo Hallén

Till valberedning valdes Robert Unger och Pär Thomaeus

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 138	1 119	1 099	1 048
Resultat efter finansiella poster	-156	-167	-257	-343
Soliditet (%)	70,2	70,0	70,4	70,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift/Kaptils.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 520 787	13 549 713	2 521 589	-6 270 177	-167 102	13 154 810
Disposition av föregående års resultat:			265 521	-432 623	167 102	0
Årets resultat					-155 896	-155 896
Belopp vid årets utgång	3 520 787	13 549 713	2 787 110	-6 702 800	-155 896	12 998 914

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 702 801
årets förlust	-155 896
	-6 858 697

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	265 521
i ny räkning överföres	-7 124 218
	-6 858 697

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 137 845	1 118 748
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 137 845	1 118 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-677 546	-708 375
Övriga externa kostnader	4	-150 161	-115 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-413 240	-413 239
Summa rörelsekostnader		-1 240 947	-1 237 481
Rörelseresultat		-103 102	-118 733
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-52 794	-48 369
Summa finansiella poster		-52 794	-48 369
Resultat efter finansiella poster		-155 896	-167 102
Resultat före skatt		-155 896	-167 102
Årets resultat		-155 896	-167 102



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	17 222 524	17 632 590
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	3 173
Summa materiella anläggningstillgångar		17 222 524	17 635 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		400	400
Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		17 223 124	17 636 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		155 911	179 314
Övriga fordringar		59 520	54 644
Summa kortfristiga fordringar		215 431	233 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 089 429	924 844
Summa kassa och bank		1 089 429	924 844
Summa omsättningstillgångar		1 304 860	1 158 802
SUMMA TILLGÅNGAR		18 527 984	18 795 165



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 070 500	17 070 500
Fond för yttre underhåll		2 787 110	2 521 589
Summa bundet eget kapital		19 857 610	19 592 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 702 801	-6 270 178
Årets resultat		-155 896	-167 102
Summa fritt eget kapital		-6 858 697	-6 437 280
Summa eget kapital		12 998 913	13 154 809
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	5 149 500
Summa långfristiga skulder		0	5 149 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 149 500	54 000
Förskott från kunder		44 625	46 785
Leverantörsskulder		50 054	105 669
Skatteskulder		2 622	1 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 270	283 340
Summa kortfristiga skulder		5 529 071	490 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 527 984	18 795 165



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 (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 54 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Maskiner och tekniska anläggningar:	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år
Byggnad	50 år
Ombyggnad	50 år
Fjärrvärmecentral	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	782 645	782 645
Hyror lokaler	267 199	257 466
F-skatt lokaler	25 070	25 070
Värmetillägg	42 064	37 125
Övriga intäkter	20 867	16 441
	1 137 845	1 118 747

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	79 919	107 647
Städning	58 453	49 453
Hiss	11 224	22 434
Snöröjning/sandning	0	437
Underhåll och reparationer av gemensamma utrymmen	96 442	100 779
El	47 438	58 587
Fjärrvärme	91 833	98 746
Vatten	47 906	38 299

Renhållning/återvinning	50 398	49 160
Fastighetsförsäkring	46 740	37 539
Sotning	0	11 528
Internet/bredband/kabel-TV	79 253	66 831
Övriga fastighetskostnader	0	555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 940	66 380
	677 546	708 375

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	48 040	49 875
Revisor	31 513	26 125
Datakommunikation	10 316	8 915
Övriga externa kostnader	60 292	30 952
	150 161	115 867

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader på långfristiga skulder	52 294	47 869
Räntekostnader på checkräkningskredit	500	500
	52 794	48 369

Not 6 Skulder till kreditinstitut.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 54 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 0,95 % villkorsändring 2021-06-15	5 149 500	5 203 500
Kortfristig del av banklån		-54 000
	5 149 500	5 149 500

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 689	64 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 689	64 689
Ingående avskrivningar	-61 516	-58 344
Årets avskrivningar	-3 173	-3 172

KL
MN

Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 689	-61 516
Utgående redovisat värde	0	3 173

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 778 422	21 778 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 778 422	21 778 422
Ingående avskrivningar	-4 145 831	-3 735 764
Årets avskrivningar	-410 067	-410 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 555 898	-4 145 831
Utgående redovisat värde	17 222 524	17 632 591
Taxeringsvärden byggnader	26 952 000	26 952 000
Taxeringsvärden mark	61 555 000	61 555 000
	88 507 000	88 507 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Handwritten signatures

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

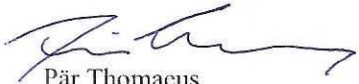
Stockholm 26. 4 2021



Helene Stolpe
Ordförande



Patrik Enblad
Ledamot



Pär Thomaeus
Ledamot



Christina Lindberg
Ledamot ~~suppleant~~

Min revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2021



Bo Hallén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fanan 23
Organisationsnummer 702002-9117

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Fanan 23 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Fanan 23 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2021



Bo Hallén
Revisor