



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Bostadsrättsföreningen Fanan nr 8

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fanan nr 8

716416-6675

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Fanan nr 8 (716416-6675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fanan 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Banérgatan 33 / Karlavägen 94.

Fanan 8 byggdes år 1896.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
19	Lägenheter, bostadsrätt	2 634
2	Lokaler, hyresrätt	136

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Harald Ullman	Ordförande
Caroline Borgudd	Ledamot
Ulrika Harmenberg	Ledamot
Caroline Anjou	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Caroline Borgudd, Ulrika Harmenberg och Harald Ullman.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Alexandra Lindqvist.

Valberedningen har utgjorts av Nils Aurelius (sammankallande) och Kristina Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-	Utbyte av fjärrvärmecentral (inkl. avgasare)
2022-	Renovering av avloppsrör i källaren
2021-	Glesning av trädkronor på gården
2021-	Nya entrémattor
2021-	Putsning och målning av gavelfasad
2021-	Lagning av plåttak
2021-	Ny mangel i tvättstugan
2018-	Indragning av höghastighetsfiber
2017-2019	Fönsterrenovering
2017-	Installation av larmanläggning
2015-	Renovering av hissar
2014-	Renovering av källarbjälklag, källarkontor och innergård
2008-	Fasadrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Renovering av plåttaket

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 33 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en ny fjärrvärmeanläggning installerats.

En löpande dialog har förts med Stockholm Vatten och Avlopp (SVOA) angående krav på ändringar av sophantering inom fastigheten med anledning av nya regler om sopsortering. Enligt SVOA krävs tills vidare inga ändringar av sophantering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 877	1 744	1 742,452	1 706,197
Resultat efter fin. poster (tkr)	-80	-408	-30,037	345,438
Soliditet (%)	23,5	24	25,7	25,9
Årsavgift per kvm bostadsyta	651	605	605	591
Lån per kvm bostadsyta i kr	5 132	5 132	5130	5130
Genomsnittlig skuldränta i %	2,15	2,15	2,15	2,15
Lån per kvm totalyta i kr	4 880	4 880		
Räntekänslighet %	8	8		
Energikostnad kr/kvm	206	194		
Sparande per kvm	37	87		
Årsavgift andel i % av tot rörelseintäkt	90,8	99,9		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid						
årets ingång	13 043 147	3 219 669	-58 749	-11 400 683	-407 714	4 395 670
Resultatdisposition beslutad på föreningsstämman						
-Avsättning till fonden för yttre underhåll			103 417	-103 417		
-överförs i ny räkning				-407 714	407 714	
Årets resultat					-80 470	-80 470
Belopp vid						
årest slut	13 043 147	3 219 669	44 668	-11 911 814	-80 470	4 315 200

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till behandlings av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (i kronor):

- ansamlad förlust	-11 911 814
- årets förlust	-80 470
Totalt	-11 992 284

Behandlas så att:

- stadgeenlig avsättning till fonden för yttre underhåll (0,1% * 157.455.000 fastighetens taxeringsvärde)	157 455
- i ny räkning överföres	-12 149 739
Summa	-11 992 284

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 877 290	1 744 192
Övriga rörelseintäkter		9 453	116
Summa rörelseintäkter		1 886 743	1 744 308
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 507 400	-1 714 799
Övriga externa kostnader	4	-70 481	-60 290
Personalkostnader och arvoden	5	-58 749	-48 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 142	-56 142
Summa rörelsekostnader		-1 692 772	-1 879 870
Rörelseresultat		193 971	-135 562
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 000	18 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		667	683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 108	-291 235
Summa finansiella poster		-274 441	-272 152
Resultat efter finansiella poster		-80 470	-407 714
Resultat före skatt		-80 470	-407 714
Årets resultat		-80 470	-407 714

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 319 996	17 372 898
Inventarier, maskiner och installationer	7	6 210	9 450
Summa materiella anläggningstillgångar		17 326 206	17 382 348
Summa anläggningstillgångar		17 326 206	17 382 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 558	35 442
Övriga fordringar		925 829	880 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 938	8 780
Summa kortfristiga fordringar		1 009 325	924 995
Summa omsättningstillgångar		1 009 325	924 995
SUMMA TILLGÅNGAR		18 335 531	18 307 343

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 262 816	16 262 816
Fond för yttre underhåll		44 668	-58 749
Summa bundet eget kapital		16 307 484	16 204 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 911 814	-11 400 683
Årets resultat		-80 470	-407 714
Summa fritt eget kapital		-11 992 284	-11 808 397
Summa eget kapital		4 315 200	4 395 670
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	5 918 741	13 518 741
Summa långfristiga skulder		5 918 741	13 518 741
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		7 600 000	-
Leverantörsskulder		263 900	84 983
Skatteskulder		4 402	3 271
Övriga skulder		22 139	18 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 149	286 349
Summa kortfristiga skulder		8 101 590	392 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 335 531	18 307 343

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	193 971	-135 562
Avskrivningar	56 142	56 142
Erlagd ränta och ränteintäkter	-274 441	-272 152
	<u>-24 328</u>	<u>-351 572</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 328	-351 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-9 116	4 957
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-40 734	3 553
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	178 917	-72 078
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-70 260	95 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 479	-319 497
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	34 479	-319 497
Likvida medel vid årets början	859 871	1 179 367
Likvida medel vid årets slut	894 350	859 870

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsavgift utgår med 1.589 kr/lägenhet och år samt att fastighetsskatt utgår för lokaler med 1% av taxeringsvärdet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, avskrivningstid 200 år	0,5%	(0,5%)
Inventarier, avskrivningstid 10 år	10%	(10%)
Inventarier, avskrivningstid 5 år	avskriven	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. I resultatdispositionen föreslås en avsättning med 0,1% av taxeringsvärdet.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 714 592	1 594 968
Hyror	156 134	149 224
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 564	
	<u>1 877 290</u>	<u>1 744 192</u>

I årsavgiften ingår kostnaden för kabel-TV och bredband

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Driftkostnader

Fastighetsskötsel	99 493	54 398
Städning	66 751	62 787
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 637	22 918
Trädgårdsskötsel		728
Snöröjning		6 625
Reparationer	77 578	60 864
El	37 236	59 340
Uppvärmning	458 775	416 203
Vatten	74 097	60 176
Sophämtning	91 237	78 763
Försäkringspremie	37 447	34 683
Fastighetsavgift bostäder	30 191	28 861
Fastighetsskatt lokaler	4 550	4 550
Övriga fastighetskostnader		32 199
Kabel-tv/Bredband/IT	41 559	43 849
Panter och överlåtelse	6 563	
Förvaltningsarvode teknik	1 500	20 095
Övriga externa tjänster	9 495	9 837
	<u>1 067 109</u>	<u>996 876</u>
Stambyte	-	592 923
Värme	397 500	125 000
Byggnad	37 375	-
Installationer	1 019	-
Gemensamma utrymmen	4 025	-
Brandskydd	372	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 507 400</u>	<u>1 714 799</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	3 100	-
Lokalhyra	1 400	1 400
*) Revisionsarvode	10 781	9 670
Kostnader styrelsemöte/årsstämma	4 302	7 484
Förvaltningsarvode ekonomi	41 204	40 372
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	694	1 364
Konsultarvode	9 000	
Summa	70 481	60 290

*) Arvoden till revisor. Med revision avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranletts av iakttagelser vid granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	52 300	43 300
Sociala kostnader	6 449	5 339
	58 749	48 639

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda.
Styrelsearvode utgår i enlighet med beslut på föreningsstämma.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 580 423	10 580 423
-Mark	<u>8 336 511</u>	<u>8 336 511</u>
	18 916 934	18 916 934
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 544 036	-1 491 134
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-52 902</u>	<u>-52 902</u>
	-1 596 938	-1 544 036
Redovisat värde vid årets slut	<u>17 319 996</u>	<u>17 372 898</u>
Taxeringsvärde år 2022		
Byggnader	43 455 000	43 455 000
Mark	<u>114 000</u>	<u>114 000 000</u>
	43 569 000	157 455 000
Bostäder 19 st	157 000 000	157 000 000
Lokaler	<u>455 000</u>	<u>455 000</u>
	157 455 000	157 455 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>58 650</u>	<u>58 650</u>
	58 650	58 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 200	-45 960
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-3 240</u>	<u>-3 240</u>
	-52 440	-49 200
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 210</u>	<u>9 450</u>

Not 8 Kassa och bank

Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>894 350</u>	<u>859 870</u>
Summa	<u>894 350</u>	<u>859 870</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Nordea	2026-12-16	1,16%	1 000 000		1 000 000
Nordea	2025-04-16	1,05%	3 474 991		3 474 991
Nordea	2025-04-16	1,10%	1 443 750		1 443 750
Swedbank *)	2024-08-23	2,98%	7 600 000		7 600 000
			13 518 741		13 518 741
<i>Kortfristig del av långfristig skuld</i>			7 600 000		-

7.600.000 kr redovisas som en kortfristig skuld. Lånet förfaller till slutbetalning kommande verksamhetsår.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar, 7 stycken	13 542 000	13 542 000
Summa ställda säkerheter	13 542 000	13 542 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	INGA	INGA
-----------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Harald Ullman
Styrelseledamot, ordförande

Caroline Borgudd
Styrelseledamot

Ulrika Harmenberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Alexandra Lindqvist.
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.