

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FANAN NR 28

2021

PM

JAS
bu

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Fanan nr 28 i Stockholm
Organisationsnummer 702002-8341

Styrelsen för Brf Fanan nr 28 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål och stadgar

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Gällande stadgar registrerades 2017-08-08.

Föreningen äger fastigheten Fanan nr 28 i Oscars församling, Banérgatan 17, Stockholm. Samtliga 16 bostadslägenheter i fastigheten, liksom den enda kontorslokalen, är bostadsrättslägenheter. Den samlade bo-/lokalytan är, enligt den ekonomiska planen, 1.696 kvm.

Styrelse

Inför den ordinarie föreningsstämman den 25 augusti 2021 hade samtliga styrelseledamöter undan

Jan-Erik Berggren

Peter Marcks von Würtemberg

Urban bett sig omval. Till nya styrelseledamöter valdes:

Rönnerdahl

Gunilla Wollung

Till styrelsesuppleanter omvaldes:

Bengt Granat

Ellen-Elena Reynolds

Vid konstituerande styrelsemöte utsågs Peter Marcks von Würtemberg till styrelsens ordförande.

PM

2025
GW 22

Brf Fanan nr 28
702002-8341

Revisorer

Till revisor nyvaldes Helena Hertz.
Till revisorssuppleant nyvaldes Jens Åman.

Eftersom Helena Hertz hade suttit i styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2021 konstaterades senare under hösten att Helena Hertz enligt allmänna jävsregler inte kunde revidera sig själv, varefter Helena Hertz på egen begäran entledigades från sitt uppdrag. Revisorssuppleanten Jens Åman övertog därmed revisorsuppdraget.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen nyvaldes Carola Becker och Willhelm Leijonmarck.

Föreningsfrågor

På grund av fortsatt pågående coronapandemi under 2021 senarelades, med avsteg från Föreningens stadgar, den ordinarie föreningsstämman till den 25 augusti 2021. Föreningsstämman hölls i extern förhyrd lokal till en kostnad om ca SEK 14.500.

Styrelsen har under 2021 avhållit 11 protokollförda sammanträden samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.

Föreningen upplåter en förrådslokal med hyresrätt till en medlem i Föreningen.

Under 2021 har en lägenhet bytt ägare.

Förvaltning

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret 2021. Den kamerala förvaltningen har uppdragits åt Green Light AB.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna har under 2021 varit oförändrade.

Förvaltningsåtgärder

Under 2021 har tvättstugan renoverats till en sammanlagd kostnad om ca SEK 393.000. Dessutom har brandlarmet i trapphusen och källaren uppgraderats till en kostnad om ca SEK 85.000. I övrigt har endast löpande underhållsåtgärder vidtagits under 2021.

Den avgångna styrelsen initierade under våren 2021 en studie avseende framtida sophantering/källsortering av sopor - utöver kommande av Stockholms stad beslutad

Dm

JES
bw ER

särsortering av matavfall från och med 1 januari 2023. En arkitekt anlätades, till en kostnad om SEK 22.500, för att ta fram en skiss på ett större kombinerat sophus/cykelförråd på gården. Styrelsen lade fram ett förslag, dock utan kostnadsberäkningar mm, till ordinarie föreningsstämman om att låta bygga ett sophus/cykelförråd på gården. Stämman röstade igenom förslaget (8 röster för, 7 röster emot och 2 icke avlagda röster) och uppdrog åt den tillträdande styrelsen att vidareutveckla projektet/genomföra byggnationen. Den nyvalda styrelsen har tills vidare bordlagt ärendet - i avvaktan på Stockholms stads eventuella beslut avseende framtida fastighetsnära sopsortering samt i så fall hur och när implementeringen av ett sådant beslut skall vara genomförd för berörda fastigheter.

I anslutning till ovan nämnda studie fick ägaren till fastigheterna Banérgatan 15 och 19 (Wallfast) kunskap om att våra sopor transporteras ut genom Banérgatan 15 tillsammans med denna fastighets egna sopor, vilket de inte kände till. Förvaltaren av dessa fastigheter blev mycket upprörd av denna information och kräver nu att våra sopor skall transporteras genom vår egen fastighet. De tillåter oss att under en övergångsperiod, fram till och med årsskiftet 2023/2024, låta nuvarande rutiner fortgå, vilka har tillämpats i många decennier utan problem för någondera parten. Ägaren till grannfastigheten kommer nu att debitera oss SEK 25.000 årligen för 2022 och 2023. Från och med 2024 får våra sopor inte längre transporteras via grannfastigheterna. Det förefaller därför mycket troligt att vi framöver måste bygga om entréplanet i vårt trapphus, till en ännu okänd kostnad, så att renhållningsarbetarna kan transportera våra sopor genom vår egen entré.

Finansiering

Föreningens lån, samtliga i Stadshypotek/Handelsbanken, uppgick per den 31 december 2021 till sammanlagt SEK 8.931.037, inkl ett i början av 2021 nyupptaget lån om SEK 350.000 för att finansiera renoveringen av tvättstugan. Samtliga lån löper med en rörlig STIBOR-baserad räntesats, som justeras var 3:e månad och som under hela året 2021 inneburit en räntekostnad om 0,80 %.

Under 2021 har löpande amortering skett med sammanlagt SEK 207.090.

Ekonomi

För 2021 redovisar Föreningen ett underskott om SEK 336.297, att jämföras med 2020 då Föreningen redovisade ett överskott om SEK 76.078. Underskottet 2021 kan huvudsakligen förklaras av de relativt höga kostnaderna för renoveringen av tvättstugan.

Kostnaderna för yttre och inre underhåll under 2021 uppgick till sammanlagt ca SEK 550.000, varav renoveringen av tvättstugan och uppgraderingen av brandlarmet kostade ca SEK 478.000.

pm

*305
bw ER*

Övriga driftskostnader, exklusive underhållskostnaderna, uppgick under 2021 till ca SEK 676.000, varav värmekostnaderna, inkl varmvatten, uppgick till ca SEK 279.000. Övriga driftskostnader, exkl underhålls- och värmekostnader, uppgick 2021 till ca SEK 397.000.

Nettot av finansiella intäkter och kostnader under 2021 uppgick till ca SEK -70.000.

Kostnaderna för fastighetsskatt uppgick till ca SEK 61.000.

Taxeringsvärdet för Föreningens fastighet uppgår till SEK 65.430.000, varav byggnadsvärde SEK 20.342.000 och markvärde SEK 45.088.000. Det bokförda värdet på vår fastighet per 2021-12-31 uppgår till SEK 19.502.410. Föreningens långfristiga skulder per 2021-12-31 uppgår till SEK 8.931.037.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Likviditeten är tillfredsställande och uppgick per 2021-12-31 till SEK 341.706.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Flerårsöversikt

(Belopp i TSEK)	2021	2020	2019	2018	2017
Avgifter/övr intäkter	988	982	923	888	791
Resultat efter finansiella poster	-336	76	-6.455	4	-1.347
Soliditet, %	55	56	neg	52	50

Förändring i eget kapital 2021

(Belopp i SEK)	Insatser/ uppskrivningsfond/ reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18.976.820	101.940	-7.604.815	76.068
Balanseras i ny räkning			76.068	-76.068
Förändring av fond för yttre underhåll		-50.030	50.030	
Årets resultat				-336.297
Vid årets slut	18.976.820	51.910	-7.478.717	-336.297

Förändring av fond för yttre underhåll avser ianspråktagande med SEK 101.000 samt avsättning med SEK 50.970.

PM

JAS
bu PA

Resultatdisposition

(Belopp i SEK)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7.478.717
Årets resultat	-336.297
Summa	-7.815.014

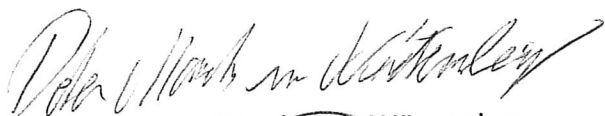
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-50.970
Balanseras i ny räkning	-7.764.044
Summa	- 7.815.014

Inget ianspråktagande av fond för yttre underhåll föreslås.

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

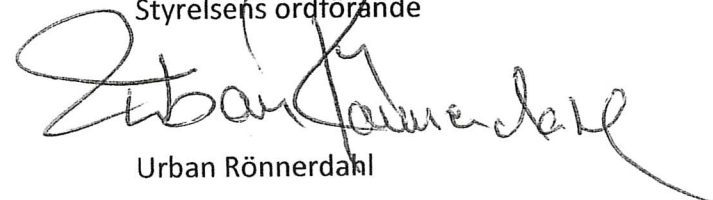
Stockholm den 10 mars 2022



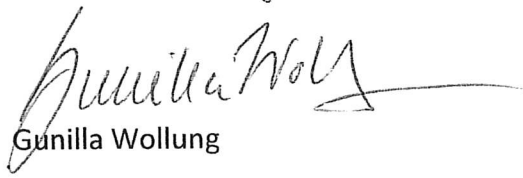
Peter Marcks von Würtemberg
Styrelsens ordförande



Jan-Erik Berggren



Urban Rönnerdahl



Gunilla Wollung

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4-22



Jens Aman
Revisor

RESULTATRÄKNING
(SEK)

NOT
1

2021-01-01 2020-01-01
2021-12-31 2020-12-31

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	941.667	942.632
Avgifter förråd	4.800	4.800
Bredbandsavgifter	33.660	33.660
Övriga intäkter	7.712	1.350
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	987.839	982.442

RÖRELSENS KOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader

El	-25.802	-25.261
Värme och varmvatten	-279.115	-234.678
Kallvatten	-31.058	-26.195
Städning	-48.689	-38.918
Renhållning	-52.597	-44.082
Snöskottning	-6.353	0
Sotning/kontroll av eldstäder	-15.353	0
Relining	0	-179.331
Inre underhåll	-528.389	-6.660
Takomläggning	0	-15.400
Yttre underhåll	-22.500	-37.167
Hiss	-9.380	-7.779
Fastighetskatt/fastighetsavgift	-61.164	-61.760
Bredband	-33.660	-33.660
TV	-5.077	-4.985
Försäkring	-24.836	-28.531
Organisationsavgifter	-4.330	-4.240
Bankkostnader	-1.530	-1.478
Adminstration och förvaltning	-46.652	-20.851
Diverse kostnader	-8.344	-8.910
Summa drifts- och underhållskostnader	-1.204.829	-779.886

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader	3	-20.767	-20.767
Avskrivningar på maskiner/invenaterier	4	-28.934	-28.934
Summa avskrivningar		-49.701	-49.701

DM

JES
gw

(SEK)	NOT	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Finansiella poster			
Utdelning		5.500	5.250
Räntekostnader/långfristiga skulder		0	-82.037
Räntekostnader/kortfristiga skulder		-75.106	0
Summa finansiella poster		-69.606	-76.787
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1.324.136	-906.374
ÅRETS RESULTAT		-336.297	76.068

Im

*JES
hwA*

BALANSRÄKNING (SEK)	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	19.502.410	19.523.177
Maskiner/tekniska anläggningar	3	491.872	520.806
Summa materiella anläggningstillgångar		19.994.282	20.043.983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar		2.600	2.600
Summa finansiella anläggningstillgångar		2.600	2.600
Summa anläggningstillgångar		19.996.882	20.046.583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16.523	6.344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13.473	15.044
Summa kortfristiga fordringar		29.996	21.388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341.706	438.459
Summa kassa och bank		341.706	438.459
Summa omsättningstillgångar		371.702	459.847
SUMMA TILLGÅNGAR		20.368.584	20.506.430

JM

JFS
bw

BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3.966.615	3.966.615
Uppskrivningsfond		15.000.000	15.000.000
Reservfond		10.205	10.205
Fond för yttre underhåll		51.910	101.940
Summa bundet eget kapital		19.028.730	19.078.760
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7.478.717	-7.604.815
Årets resultat		-336.297	76.068
Summa fritt eget kapital		-7.815.014	-7.528.747
Summa eget kapital		11.213.716	11.550.013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	8.587.631
Summa långfristiga skulder		0	8.587.631
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8.931.037	200.496
Leverantörsskulder		64.251	27.895
Skatteskulder		0	9.816
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159.580	130.579
Summa kortfristiga skulder		9.154.868	368.786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20.368.584	20.506.430
Ställda säkerheter/fastighetsinteckningar		9.232.971	9.232.971

P M

025
bw ER

NOTER OCH TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Samtliga lån redovisas fr o m 2021 som kortfristiga då de har omsättningsdatum under 2022.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader 200 år

Maskiner/tekniska anläggningar 25 år

Not 2. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5.187.720	5.187.720
Utgående anskaffningsvärden	5.187.720	5.187.720
Ingående avskrivningar	-664.543	-643.776
Årets avskrivningar	-20.767	-20.767
Utgående avskrivningar	-685.310	-664.543
Ingående uppskrivningar	15.000.000	0
Årets uppskrivningar	0	15.000.000
Utgående avskrivningar	15.000.000	15.000.000
Redovisat värde	19.502.410	19.523.177

Not 3. Maskiner och tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden	723.344	723.344
Utgående anskaffningsvärden	723.344	723.344
Ingående avskrivningar	-202.538	-173.604
Årets avskrivningar	-28.934	-28.934
Utgående avskrivningar	-231.472	-202.538
Redovisat värde	491.872	520.806

Pm

JEB
gw

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fanan nr 28

Org.nr. 702002-8341

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fanan nr 28 för verksamhetsåret 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag i rimlig grad kunnat försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag avseende belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har också granskat väsentliga beslut, i den form de återgivits i styrelsens protokoll och återspeglas i årsredovisningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag anser att årsredovisningen för Brf Fanan nr 28 för verksamhetsåret 2021 har upprättats enligt gällande lagar och principer för god redovisning och ger en rättvisande bild av Föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen för 2021 och balansräkningen per 2021-12-31, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Stockholm den 9/4 2022


Jens Åman