

# Årsredovisning 2023

Brf FANAN 22

716417-4521



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf FANAN 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-24. Stadgar registrerades 2023-11-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fanan 22 i Stockholm	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 963 kvm och 1 lokal om 37 kvm. Byggnadernas totalyta är 2000 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Birgitta Persson Lönnberg	Ordförande
Anders Berntsson	Styrelseledamot
Victor Hjelm	Styrelseledamot
Johan Henningsson	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Johan Chytraeus

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

KPMG	Auktoriserad Revisor
Katrin Elbra	Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av vådringsbalkonger, fönster och dörrar i gathusets trapphus samt del av fasad på gårdshuset.
- 2019** ● Reparation och tätning av ytterdörr till lokal i gatuhus
- 2017** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gårdshus  
Ny undercentral för uppvärmning  
Ny dörr till soprum och målning interiört  
Belysning innergård
- 2016** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gatuhus
- 2014** ● Bredband  
Porttelefoni
- 2011** ● Markanläggning
- 2010** ● Tak
- 2005** ● Utbyte elstigare  
Stambyte

### Planerade underhåll

- 2024** ● Analys och optimering av värmesystem  
Installation av kameraövervakning på innergård och entréer
- 2025** ● Renovering av trapphus och entréer

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring mm	Länsförsäkringar Stockholm
Fastighetsförvaltning	SBC

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En andelsrättsförening bildades 1980-11-24. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 1995-10-24. Då registrerades också den nuvarande ekonomiska planen. Nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningen renoverade delar av fasad på gårdshuset som hade vissa fuktskador. Vädringsbalkongerna i gathusets trapphus var ifrån byggåret och hade passerat sin tekniska livslängd och behövde därför bytas ut mot nya balkonger. I samband med detta renoverades även fönster och dörrar i trapphuset byttes ut mot nya.

## Förändringar i avtal

Föreningen bytte fastighetskötare ifrån SBC till Delagott ifrån årsskiftet 2023/2024.

Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med ny hyresgäst (Nordic Safely Group AB) i gathusets källarlokal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 293	1 162	1 150	1 142
Resultat efter fin. poster	-2 368	-581	-332	23
Soliditet (%)	97	99	99	99
Yttre fond	1 127	802	709	689
Taxeringsvärde	108 345	108 345	71 654	71 654
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	586	586	586	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	98,4	99,7	97,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	90	-113	46	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	136	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	193	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har trots detta fortsatt god ekonomi då föreningen har flera miljoner i likvida tillgångar på olika transaktions och sparkonton. Vidare har föreningen även orealiserade tillgångar i form av en råvind i gårdshuset som kan omvandlas till lägenheter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 635	-	-	20 635
Upplåtelseavgifter	14 867	-	-	14 867
Fond, yttre underhåll	802	-	325	1 127
Direkt kapitaltillskott	212	-	225	437
Balanserat resultat	-5 004	-581	-325	-5 910
Årets resultat	-581	581	-2 368	-2 368
<b>Eget kapital</b>	<b>30 931</b>	<b>0</b>	<b>-2 144</b>	<b>28 787</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 910
Årets resultat	-2 368
<b>Totalt</b>	<b>-8 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	325
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 127
Balanseras i ny räkning	-7 477
	<b>-8 279</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 293	1 162
Övriga rörelseintäkter	3	7	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 300</b>	<b>1 169</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 314	-1 176
Övriga externa kostnader	9	-146	-221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356	-354
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 816</b>	<b>-1 752</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 516</b>	<b>-583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		147	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>147</b>	<b>2</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 368</b>	<b>-581</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 368</b>	<b>-581</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	21 697	21 975
Markanläggningar	12	783	805
Maskiner och inventarier	13	2	59
Pågående projekt		241	44
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 723</b>	<b>22 882</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 723</b>	<b>22 882</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	22
Övriga fordringar	14	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43	50
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50</b>	<b>77</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 924	8 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 924</b>	<b>8 373</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 974</b>	<b>8 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 697</b>	<b>31 332</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 939	35 714
Fond för yttre underhåll		1 127	802
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 066</b>	<b>36 516</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 910	-5 004
Årets resultat		-2 368	-581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 279</b>	<b>-5 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 787</b>	<b>30 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		71	71
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71</b>	<b>71</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		509	58
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	329	268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>838</b>	<b>330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 697</b>	<b>31 332</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 516</b>	<b>-583</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	356	354
	<b>-2 160</b>	<b>-229</b>
Erhållen ränta	147	2
Erlagd ränta	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 012</b>	<b>-226</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-52
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	508	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 477</b>	<b>-282</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-197	-214
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-197</b>	<b>-214</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	225	17
Depositioner	0	71
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>225</b>	<b>88</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 449</b>	<b>-407</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 373</b>	<b>8 780</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 924</b>	<b>8 373</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf FANAN 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 150	1 150
Hysesintäkter, lokaler	143	12
<b>Summa</b>	<b>1 293</b>	<b>1 162</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	5	0
Återbetaln. all Framtid	2	3
Övriga rörelseintäkter	0	4
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	86	122
Städning	56	39
Besiktning och service	8	54
Trädgårdsarbete	9	13
Snöskottning	44	36
Övrigt	9	0
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>263</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	54	1
Bostäder	11	35
Tvättstuga	0	9
Källarutrymmen	16	0
Dörrar och lås/porttele	26	52
VA	0	53
Värme	9	91
Ventilation	2	0
Kabel-tv/bredband	0	4
Hissar	41	17
Balkonger	73	0
<b>Summa</b>	<b>232</b>	<b>261</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	1 905	0
El	46	0
Tak	77	0
Balkonger	165	0
<b>Summa</b>	<b>2 193</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	60	53
Uppvärmning	300	273
Vatten	68	61
Sophämtning	100	84
<b>Summa</b>	<b>529</b>	<b>471</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59	56
Kabel-TV	14	12
Bredband	37	37
Arvode teknisk förvaltning	0	38
Fastighetsskatt	38	37
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>181</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	1
Övriga förvaltningskostnader	34	32
Juridiska kostnader	0	21
Revisionsarvoden	33	33
Ekonomisk förvaltning	46	42
Konsultkostnader	18	92
Tillsynsavgifter Myndigheter	13	0
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>221</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 852	25 643
Årets inköp	0	209
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 852</b>	<b>25 852</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 877	-3 601
Årets avskrivning	-278	-276
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 156</b>	<b>-3 877</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>21 697</b>	<b>21 975</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 262</i>	<i>10 262</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 345	29 345
Taxeringsvärde mark	79 000	79 000
<b>Summa</b>	<b>108 345</b>	<b>108 345</b>

**NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 074	1 074
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 074</b>	<b>1 074</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-269	-248
Årets avskrivning	-21	-21
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-291</b>	<b>-269</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>783</b>	<b>805</b>



**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	567	567
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>567</b>	<b>567</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-508	-451
Avskrivningar	-57	-57
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-565</b>	<b>-508</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2</b>	<b>59</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4	4
Skattefordringar	0	1
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15
Försäkringspremier	10	9
Kabel-TV	4	3
Bredband	6	6
Förvaltning	17	16
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>50</b>

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar rester	81	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	13
El	12	18
Uppvärmning	46	41
Vatten	11	10
Förutbetalda avgifter/hyror	134	155
Beräknat revisionsarvode	31	30
<b>Summa</b>	<b>329</b>	<b>268</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

8 307

**2022-12-31**

8 307

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anders Berntsson  
Styrelseledamot

---

Birgitta Persson Lönnberg  
Ordförande

---

Victor Hjelm  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 23:37

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.05.2024 08:54

DOCUMENT ID:

SJNc3GsB4C

ENVELOPE ID:

SkG5nzsH4A-SJNc3GsB4C

DOCUMENT NAME:

Brf FANAN 22, 716417-4521 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR HJELM victor.hjelm@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:02 30.05.2024 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/28) IP: 213.163.151.197
2. ANDERS BERTSSON berntssonanders4@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:32 30.05.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/20) IP: 85.231.41.17
3. BIRGITTA PERSSON LÖNNBERG birgittapl@hotmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:47 30.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/09) IP: 213.163.151.209
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	30.05.2024 23:37 30.05.2024 23:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fanan 22, org. nr 716417-4521

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fanan 22 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fanan 22 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 23:38

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.05.2024 08:54

DOCUMENT ID:

H1zqnMorEC

ENVELOPE ID:


S1qhzoHER-H1zqnMorEC

DOCUMENT NAME:

RB 2023 BRF Fanan 22.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	30.05.2024 23:38 30.05.2024 23:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed