

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Fanan 3  
Org nr. 769620-9654





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Fanan 3 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst p.g.a. att det under året inte utförts några större underhållsarbete samt ökade intäkter till följd av årets avgiftsökning.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 176% till 108%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanan 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1904. Fastighetens adress är Ängelholmsgatan 5 och Möllevångsgatan 41 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
1 rum och kokvrå	2
2 rum och kök	18
3 rum och kök	5



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Total tomtarea	732 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	1 725 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	54 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 779 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	28 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 600 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Bredband & Kabel-TV	Telenor
Fastighetsservice	Sebastian Vidrichs
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 513 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 289 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 513 tkr (289 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Radiatorventiler	2013
Värmeväxlare och ställdon	2013
Renovering av källare	2017
Fasad och tak	2018
Tvättmaskin	2021
Förstärkning av bjälklag	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rafet Sijaric	Ordförande	2024
Christian Schmidt	Ledamot	2024
Johanna Bengtsson	Ledamot	2024
Cecilia Klebe	Ledamot	2024
Philip Svensson	Ledamot	2024

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Johansson	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024
Sven Holmberg	Internrevisor	2024

  

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Flygare	2024
Esteban Ramirez	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 912 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 635	1 522	1 524	1 474	1 306
Rörelsens intäkter	1 723	1 582	1 611	1 576	1 379
Resultat efter finansiella poster*	180	-66	2	99	82
Årets resultat	180	-66	2	99	82
Resultat exkl avskrivningar	373	127	195	290	272
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-140	-324	-237	-142	-162
Balansomslutning	29 676	29 792	30 093	30 371	30 501
Årets kassaflöde	82	-122	-170	46	-62
Soliditet %*	46	45	45	44	44
Likviditet %	6	11	24	157	166
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	949	875	889	859	755
Driftkostnader kr/kvm	460	499	495	481	413
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	460	404	437	391	359
Energikostnad kr/kvm*	242	224	222	186	191
Underhållsfond kr/kvm	975	686	528	342	189
Reservering till underhållsfond kr/kvm	288	254	243	243	244
Sparande kr/kvm*	210	166	167	253	207
Ränta kr/kvm	173	118	108	110	102
Skuldsättning kr/kvm*	8 811	8 980	9 149	9 318	9 487
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 086	9 261	9 435	9 610	9 784
Räntekänslighet %*	9,6	10,6	10,6	11,2	13,0

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 744 415	1 879 845	1 221 059	-12 373 180	-66 415
Disposition enl. årsstämmobeslut				-66 415	66 415
Reservering underhållsfond			513 000	-513 000	
Årets resultat					179 799
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 744 415</b>	<b>1 879 845</b>	<b>1 734 059</b>	<b>-12 952 595</b>	<b>179 799</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 439 595
Årets resultat	179 799
Årets fondreservering enligt stadgarna	-513 000
<b>Summa</b>	<b>-12 772 796</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-12 772 796</b>
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 634 624	1 522 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 177	59 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 722 801</b>	<b>1 581 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-817 532	-887 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 332	-274 448
Personalkostnader	Not 6	78 844	-87 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 250	-193 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 237 270</b>	<b>-1 442 701</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>485 531</b>	<b>139 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 547	4 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-308 279	-209 806
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 732</b>	<b>-205 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>179 799</b>	<b>-66 415</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>179 799</b>	<b>-66 415</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	28 821 332	29 011 551
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	51 531	54 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 872 863</b>	<b>29 066 114</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 872 863</b>	<b>29 066 114</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		42 860	4 177
Övriga fordringar		28 419	14 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 620	81 156
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>93 899</b>	<b>99 398</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	708 822	626 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>708 822</b>	<b>626 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>802 721</b>	<b>726 178</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 675 584</b>	<b>29 792 291</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	24 624 260	24 624 260	
Fond för yttre underhåll	1 734 059	1 221 059	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 358 319</b>	<b>25 845 319</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-12 952 595	-12 373 180	
Årets resultat	179 799	-66 415	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 772 796</b>	<b>-12 439 595</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 585 523</b>	<b>13 405 724</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 428 425	9 893 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 428 425</b>	<b>9 893 425</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 245 685	6 081 445
Leverantörsskulder		61 353	44 788
Skatteskulder		8 609	4 548
Övriga skulder	Not 15	119	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	345 871	362 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 661 637</b>	<b>6 493 142</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 675 584</b>	<b>29 792 291</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	179 799	-66 415
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	193 250	193 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>373 049</b>	<b>126 836</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 499	-14 575
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	33 460	66 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>382 802</b>	<b>179 090</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-300 760	-300 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 760</b>	<b>-300 760</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>82 042</b>	<b>-121 670</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>626 780</b>	<b>748 450</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>708 822</b>	<b>626 780</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	116
Postboxar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 573 892	1 461 664
Hyror, bostäder	60 732	60 732
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 634 624</b>	<b>1 522 396</b>

I årsavgiften ingår vatten, el och värme.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
IT-avgifter	63 360	47 535
Övriga ersättningar	9 082	9 862
Erhållna statliga bidrag	13 935	0
Övriga rörelseintäkter	1 800	2 040
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>88 177</b>	<b>59 437</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-168 567
Reparationer	-99 567	-6 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 594	-44 051
Försäkringspremier	-27 409	-23 022
Kabel- och digital-TV	-64 025	-60 390
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 350	0
Serviceavtal	-17 190	-17 190
Obligatoriska besiktningar	-2 048	-39 437
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 900
Förbrukningsinventarier	0	-10 921
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 047
Vatten	-89 361	-61 314
Fastighetsel	-41 878	-64 382
Uppvärmning	-299 805	-272 669
Sophantering och återvinning	-33 104	-37 903
Förvaltningsarvode drift	-85 201	-77 600
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-817 532</b>	<b>-887 017</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 433	-184 454
IT-kostnader	0	-8 972
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-36 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 185	-22 778
Kreditupplysningar	-1 663	-3 428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-10 868
Telefon och porto	-1 075	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 950
Konsultarvoden	-34 906	0
Bankkostnader	-3 137	-3 000
Övriga externa kostnader	-15 746	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-301 332</b>	<b>-274 448</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-36 000	-65 000
Styrelsearvoden tidigare år*	94 900	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 950	-1 950
Sociala kostnader	-11 311	-21 036
Sociala kostnader tidigare år*	29 205	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>74 844</b>	<b>-87 986</b>

\* Intäkt avser avsågda styrelsearvoden från tidigare år.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-190 219	-190 219
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 031	-3 031
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-193 250</b>	<b>-193 250</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 873	4 098
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	282	125
Övriga ränteintäkter	392	36
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 547</b>	<b>4 260</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-308 279	-209 806
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-308 279</b>	<b>-209 806</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	23 381 081	23 381 081
Mark	8 656 090	8 656 090
	<b>32 037 171</b>	<b>32 037 171</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 037 171</b>	<b>32 037 171</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 215 839	-2 835 401
	<b>-3 215 839</b>	<b>-2 835 401</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-190 219	-190 219
	<b>-190 219</b>	<b>-190 219</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-3 406 058**      **-3 025 620****Restvärde enligt plan vid årets slut****28 821 332**      **29 011 551****Varav**

Byggnader	20 165 242	20 355 461
Mark	8 656 090	8 656 090

**Taxeringsvärden**

Bostäder	28 800 000	27 600 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde****28 800 000**      **27 600 000***varav byggnader**18 200 000*      *17 000 000**varav mark**10 600 000*      *10 600 000*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	60 625	60 625
	<b>60 625</b>	<b>60 625</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>60 625</b>	<b>60 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-6 063	-3 031
	<b>-6 063</b>	<b>-3 031</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 031	-3 031
	<b>-3 031</b>	<b>-3 031</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 094	-6 063
	<b>-9 094</b>	<b>-6 063</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>51 531</b>	<b>54 563</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	51 531	54 563

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	11 825	27 409
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	48 727
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 775	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 020	5 020
	<b>22 620</b>	<b>81 156</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>22 620</b>	<b>81 156</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	154 469	3 237
Transaktionskonto	554 353	623 543
	<b>708 822</b>	<b>626 780</b>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>708 822</b>	<b>626 780</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 674 110	15 974 870
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-300 760
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 245 685	-5 780 685
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 428 425</b>	<b>9 893 425</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,53%	2023-11-10	3 178 020	-3 102 260	75 760	0
SWEDBANK	5,53%	2024-02-28	2 803 425	0	125 000	2 678 425
SWEDBANK	4,67%	2024-11-25	0	3 102 260	0	3 102 260
SWEDBANK	1%	2024-08-23	2 985 000	0	0	2 985 000
SWEDBANK	1,25%	2024-12-20	3 580 000	0	100 000	3 480 000
SWEDBANK	1,25%	2027-08-29	3 428 425	0	0	3 428 425
<b>Summa</b>			<b>15 974 870</b>	<b>0</b>	<b>300 760</b>	<b>15 674 110</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om totalt 12 245 685 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning hyror och avgifter	119	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>119</b>	<b>0</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 311	38 631
Upplupna räntekostnader	35 469	20 877
Upplupna driftskostnader	0	-34 906
Upplupna elkostnader	3 768	8 079
Upplupna värmekostnader	112 211	41 503
Upplupna kostnader för renhållning	1 508	1 520
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 750
Upplupna styrelsearvoden	36 000	122 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 604	98 801
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>345 871</b>	<b>362 361</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 210 000	17 210 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

---

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

### **Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Rafet Sijaric  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Cecilia Klebe  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Schmidt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Philip Svensson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johanna Bengtsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Sven Holmberg  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557517718655

## Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Fanan 3  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-17 09:20:53 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)  
Färdigställt 2024-05-28 21:41:03 CEST (+0200)

## Initierare

Nina Lennarthson (NL)  
Riksbyggen  
nina.lennarthson@riksbyggen.se

## Signerare

Rafet Sijaric (RS)  
Brf Fanan 3  
rafet.sijaric@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"RAFET SIJARIC"  
Signerade 2024-05-27 17:27:45 CEST (+0200)

Johanna Bengtsson (JB)  
Brf Fanan 3  
johannamariabengtsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHANNA BENGTSSON"  
Signerade 2024-05-17 13:51:06 CEST (+0200)

Cecilia Klebe (CK)  
Brf Fanan 3  
Cecilia.klebe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CECILIA KLEBE"  
Signerade 2024-05-17 21:35:19 CEST (+0200)

Christian Schmidt (CS)  
Brf Fanan 3  
cs12345@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTIAN SCHMIDT"  
Signerade 2024-05-17 13:34:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517718655

Philip Svensson (PS)  
Brf Fanan 3  
*philipsvensson@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Philip Christian Svensson"  
Signerade 2024-05-17 10:29:26 CEST (+0200)*

Sven Holmberg (SH)  
Brf Fanan 3  
*svenhberg@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN ERLAND VIKTOR HOLMBERG"  
Signerade 2024-05-27 13:05:03 CEST (+0200)*

Tanja Jörgensen (TJ)  
Ernst & Young  
*Tanja.Jorgensen@se.ey.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2024-05-28 21:41:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 3, org.nr 769620-9654.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan 3 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risken 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 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.



### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fanan 3 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 uttalande**

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **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 bryggande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

Sven Holmberg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516878649

## Dokument

23 Brf Fanan 3 - Revisionsberättelse  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-05-06 15:18:27 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)  
Färdigställt 2024-05-28 21:43:04 CEST (+0200)

## Initierare

Nina Lennarthson (NL)  
Riksbyggen  
nina.lennarthson@riksbyggen.se

## Signerare

Tanja Jörgensen (TJ)  
Ernst & Young  
Tanja.Jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TANJA JÖRGENSEN"  
Signerade 2024-05-28 21:43:04 CEST (+0200)

Sven Holmberg (SH)  
Brf Fanan 3  
svenhberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SVEN ERLAND VIKTOR HOLMBERG"  
Signerade 2024-05-27 15:46:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

