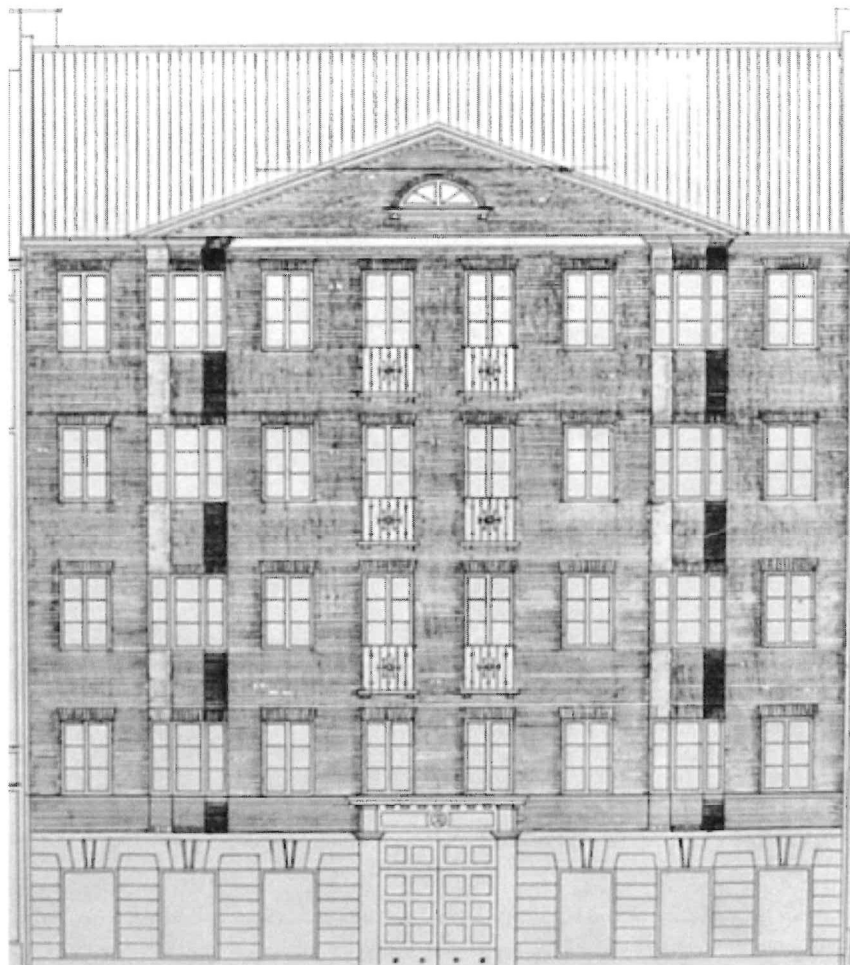




BRF FANAN

769613-5461

Årsredovisning 2023

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fanan, 769613-5461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanan 5	2006	Malmö

Föreningens mark är friköpt med äganderätt. Fastigheten har ingen del av en samfällighet.

Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygghansa. Försäkringen löper ut 2025-07-24. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 802 kvadratmeter, varav 702 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta. Ytan är fördelad enligt nedan.

Bostadsrätter			
1 rok	2 st		52 kvm
2 rok	8 st		472 kvm
3 rok	2 st		178 kvm
			702 kvm
Lokaler	2 st	Bageri/kafé Frisör	58 kvm 42 kvm 100 kvm
			Totalyta 802 kvm
Garageplatser	3 st		49 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig till 2047.

Förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Åsa Linde	Ordförande
Sanne Kleiner	Vice ordförande
Kevin Hosford	Kassör
Sarah Angel	Ledamot
Jesper Blomqvist	Ledamot
Sara Duarte	Ledamot
Lupus Nensén	Ledamot
Emil Nordström	Ledamot
Erika Ahlberg	Ledamot

Firman tecknas var för sig och ej i förening av styrelsen i sin helhet och Åsa Linde.

Revisorer

Maria Varga, Vargas Redovisningsbyrå.

Stämmor

Ordinarie stämma, 2023-06-24. 10 medlemmar deltog.

Extrainsatt årsmöte, 2023-12-04. 11 medlemmar deltog, 1 hade lämnat fullmakt. Fyra nya ledamöter valdes in i styrelsen.

Utöver stämman och årsmötet har ytterligare 2 protokollförda möten hållits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreshöjning för lokalerna efter hyresindex från Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har det beslutats att fastighetens bägge lokaler kommer att hyras av bageriet/kaféet fr.o.m hösten 2024.

Planerade större underhållsarbeten

2024, Håltagning, ventilationsinstallation samt renovering av el i den ena lokalen.

Tidigare underhållsarbeten och renoveringar

2006, Tvättstuga

2008, Trappuppgång och innergård

2009, El i lägenheterna och offentliga utrymmen

2011, Fasad, tak och fönster

2017, Dränering med pump

2018, Nya lås till portarna

2022, Relining

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten har förändrats för hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Från och med årets redovisning är det enligt bokföringslagen obligatoriskt att redovisa nedanstående siffror, något som många små föreningar tidigare inte presenterat. Det är därför svårt att jämföra BRF Fanans siffror med andra föreningar i samma storlek. Trots en relativt hög räntekänslighet är större delen av föreningens lån bundna till 2028, och föreningen har en långsiktig plan att finansiera ökade ränteutgifter med hjälp av ökade hyresintäkter från fastighetens lokaler.

Årsöversikt

Nyckeltal	2023
Årsavgift, kr/kvm ¹	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	64,9 %
Skuldsättning på totalyta, kr/kvm på bostadsyta, kr/kvm	7 919 9 047
Sparande, kr/kvm	176

¹ I årsavgiften ingår obligatorisk avgift för internet

Räntekänslighet, %	13,57
Energikostnad, kr/kvm ² (värme, el, VA)	298

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	- 349 964
Årets resultat	53 456
Totalt	- 296 508

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

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

Resultaträkning

Belopp i kr		20230101-20231231	20220101-20221231
Nettoomsättning	Not 1	679 258	675 328
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	Not 2	- 11 003	- 8 354
Övriga externa kostnader	Not 3	- 376 787	- 363 831
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 4	- 87 303	- 155 067
Rörelseresultat		204 165	148 076
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	- 150 709	- 104 662
Resultat efter finansiella poster		53 456	43 414

² El- och gasförbrukning i enskild lägenhet ej inräknad

Årets resultat		53 456	43 414
----------------	--	--------	--------

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	11 575 359	11 212 590
Summa anläggningstillgångar Efter årets avskrivningar		11 488 056	11 575 359
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		614 499	473 470
Summa omsättningstillgångar		614 499	473 470
SUMMA TILLGÅNGAR		12 102 555	12 049 099
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital i ideella föreningar och stiftelser		6 054 634	6 054 634
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		- 349 964	- 393 378
Årets resultat		53 456	43 414
Summa		- 296 508	- 349 964
Summa eget kapital		5 758 126	5 704 670
Långfristiga skulder	Not 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Långfristiga skulder		6 351 663	6 351 663

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		0	0
Skatteskulder		- 22 234	- 22 234
Skulder till kreditinstitut		0	0
Summa eget kapital och skulder		12 102 555	12 049 099

Kassaflödesanalys

	20230101-20231231
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	204 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	87 303
	291 468
Erhållen ränta	11 284
Erlagd ränta	- 150 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning av rörelsefordringar	- 32 971
- Ökning av rörelseskulder	22 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 306
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	0

Amortering av lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	141 306
Likvida medel vid årets början	473 804
Likvida medel vid årets slut	615 110

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 5 772 000

Ansvarsförbindelser: Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivning på byggnad har gjorts enligt ekonomisk plan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar

Byggnader	Enligt ekonomisk plan
Fönster	10%
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta	10%

Noter

Not 1. Nettoomsättning	
Årsavgifter	440 604
Hysesintäkter, lokaler	211 620

Hysesintäkter, garage	15 750
Sparränta	11 284
Summa	679 258

Not 2. Råvaror och förnödenheter

Inventarier och materiel	6 852
Förbrukningsmaterial	1 957
Övrigt	2 194
Summa	11 003

Not 3. Övriga externa kostnader

EI	53 712
Värme	158 958
Vatten, avlopp, sophämtning	51 761
Reparationer och underhåll	21 156
Sopsortering	8 745
Skatt	31 364
Passersystem	2 116
Fastighetsförsäkring	23 635
Redovisning och bankkostnader	10 351
Anticimexförsäkring	5 898
Medlemsavgift Fastighetsägarna	7 429
Återbetalning medlem	1 571
Summa	376 787

Not 4. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	20230101-20231231	20220101-20221231
--	-------------------	-------------------

Avskrivning byggnad	22 530	
Avskrivning fönster	64 773	
Summa	87 303	155 067

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	20230101-20231231	20220101-20221231
Räntekostnader, övriga	150 709	104 662
Summa	150 709	104 662

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Vid årets början	11 575 359	11 212 590
Anskaffning 2022		517 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Vid årets början	- 1 805 196	- 1 650 129
- Årets avskrivningar	- 87 303	- 155 067
- Ackumulerade vid årets slut	- 1 892 499	- 1 805 196
Redovisat värde vid årets slut	11 488 056	11 575 359
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med:	5 036 748	5 036 748
Taxeringsvärde byggnader	3 223 000	3 223 000
Taxeringsvärde mark	1 479 000	1 479 000
Fastighets taxeringsvärde uppdelat		
Bostäder	4 060 000	4 060 000
Lokaler	642 000	642 000

Not . Ränteintäkter och liknande resultatposter

	20230101-20231231	20220101-20221231
Ränteintäkter, övriga	11 284	0
Summa	11 284	0

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,440 bundet 4 år tom 25-02-25	1 600 000
Swedbank Hypotek AB räntesats, rörlig tre mån	1 600 000
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,740 bundet 9 år tom 28-10-25	1 531 671
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,580 bundet 10 år tom 29-09-25	1 640 000
Summa skulder till kreditinstitut	6 371 671

Org.nr. 769613-5461

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen fanan
769613-5461

Avseende 2023 års förvaltning

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2023.01.01-2023.12.31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

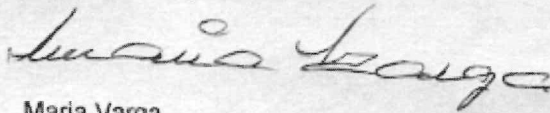
Revisionen har utförts i enighet med god revisionssed.

Jag har genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Jag har granskat underlag samt information i årsredovisningen och anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17 juni 2024



Maria Varga

Underskrifter

Malmö

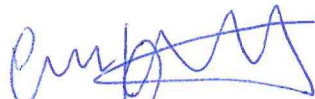
Datum:



Erika Ahlberg



Sarah Angel



Emma Bergström



Jesper Blomqvist



Sara Duarte



Sanne Kleiner



Åsa Linde



Lupus Nensén



Emil Nordström