

Årsredovisning 2021

BRF FANAN NR 21
716405-6868



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FANAN NR 21

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 redovisar sitt 22:a verksamhetsår. Under året såldes lägenhet A1401 till Diane von Richthofen och Carl Ejmerfors. Lägenhet 1001 såldes till Tapwell AB.

Föreningen har under året tagit kostnader på 629 000 kr för reparationer och underhåll.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 68 034 000 kr varav markvärde på 44 540 000 kr. Det bokförda värdet på föreningens mark är 28 008 632 kr. Föreningens byggnad är bokförd till 0 kr.

Föreningens resultat för året visade en förlust på 674 000 kr, beroende på kostnader för reparationer och underhåll samt ökande kostnader för förvaltning och el. Det negativa resultatet har finansierats genom att ett lån har tagits hos Handelsbanken. Den totala skulden i föreningen uppgår till 1 500 000 kr.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1993-05-26.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fanan21, Stockholms kommun på adressen Narvavägen 18 i Stockholm. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 747 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Birgitta Stål	Ordförande
Dahlia Baker	Ledamot
Daniel Darlöf	Ledamot
Marlies Nylén	Kassör
Mattias Schömer	Ledamot

VALBEREDNING

Marie Ledin och Jan Lapidoth

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening

REVISORER

Jan Lapidoth Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	859	-
Resultat efter fin. poster	-783	-887
Soliditet, %	93	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	68 034	-
Bostadsyta, kvm	1 747	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	492	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	859	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	-
Belåningsgrad, %	5,36	2,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	31 973	-	-	31 973
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-3 139	-1 670	-	-4 808
Årets resultat	-1 670	1 670	-783	-783
Eget kapital	27 165	0	-783	26 382

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 808
Årets resultat	-783
Totalt	<u>-5 591</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	204
Balanseras i ny räkning	-5 795
	<u><u>-5 591</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		859	847
Rörelseintäkter		31	0
Summa rörelseintäkter		889	847
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 610	-1 730
Övriga externa kostnader	7	-52	-2
Summa rörelsekostnader		-1 662	-1 732
RÖRELSERESULTAT		-772	-885
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-15	-6
Summa finansiella poster		-10	-2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-783	-887
ÅRETS RESULTAT		-783	-887

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningsstillgångar			
Byggnad och mark	9	28 009	28 009
Summa materiella anläggningsstillgångar		28 009	28 009
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 009	28 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Korrigeringar			
Övriga fordringar	10	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95	0
Summa korrigeringar		95	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		128	100
Summa kassa och bank		128	100
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		223	100
SUMMA TILLGÅNGAR		28 232	28 109

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Åbundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 973	31 973
Summa Åbundet eget kapital		31 973	31 973
FriÅ eget kapital			
Balanserat resultat		-4 808	-3 139
Årets resultat		-783	-1 670
Summa friÅ eget kapital		-5 591	-4 808
SUMMA EGET KAPITAL		26 382	27 165
LångfrisÅga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	800	800
Summa långfrisÅga skulder		800	800
KortÅ risÅga skulder			
Skulder till kreditinstitut		700	0
Leverantörsskulder		85	0
Skatteskulder		105	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	159	144
Summa kortÅ risÅga skulder		1 049	144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 232	28 109

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan nr 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningsstillgångar

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:

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.

Omsättningsstillgångar

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Skatteverket har den 10 mars 2022 meddelat ett omprövningsbeslut för kalenderår 2020 innebärande att fastighetsskatt ska tas ut med ytterligare ca 30 tkr per år. Skälet enligt Skatteverket är att en av lägenheterna i föreningen används som lokal och inte som bostad. Beslutet är överklagat och ej kostnadsfört i årsredovisningen. Om Skatteverkets beslut står fast innebär det en löpande årlig fördyring med fn 30 tkr per år.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	859	847
Övriga intäkter	31	0
Summa	889	847

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	44	0
Fastighetsskötsel	41	0
Snöskottning	62	0
Städning	71	58
Trädgårdsarbete	10	0
Övrigt	0	10
Summa	228	68

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	629	206
Tak	0	897
Summa	629	1 103

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	362	240
Sophämtning	87	93
Uppvärmning	41	55
Vatten	35	29
Summa	525	416

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	25	60
Fastighetsförsäkringar	8	60
Fastighetsskatt	105	22
Kabel-TV	23	0
Övrigt	15	0
Summa	175	142

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	12	0
Kameral förvaltning	27	0
Övriga förvaltningskostnader	13	2
Summa	52	2

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	0	6
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15	0
Summa	15	6

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 009	0
Årets inköp	0	28 009
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 009	28 009
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	28 009	28 009
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 009</i>	<i>28 009</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 494	0
Taxeringsvärde mark	44 540	0
Summa	68 034	0

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5	0
Fastighetsskötsel	9	0
Försäkringspremier	54	0
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0
Summa	95	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-31	0,65 %	700	
SEB	2023-06-28	1,45 %	800	
Summa			1 500	
<i>Varav kortfristig del</i>			700	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

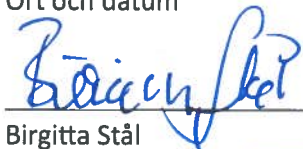
NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	82	0
Förutbetalda avgifter/hyror	72	0
Uppvärmning	5	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	144
Summa	159	144

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 400	8 400
Summa	8 400	8 400

Underskrifter

Stockholm 26 - 4 - 2022

Ort och datum



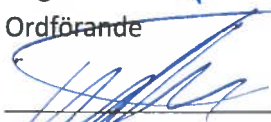
Birgitta Stål

Ordförande



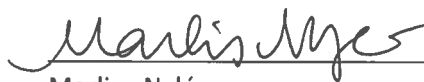
Dahlia Baker

Ledamot



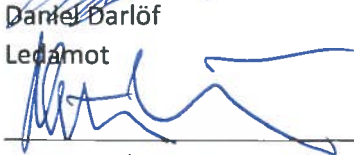
Daniel Darlöf

Ledamot



Marlies Nylén

Kassör

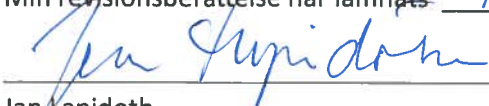


Mattias Schömer

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

10 - 3 - 2022



Jan Lapidoth

Revisor