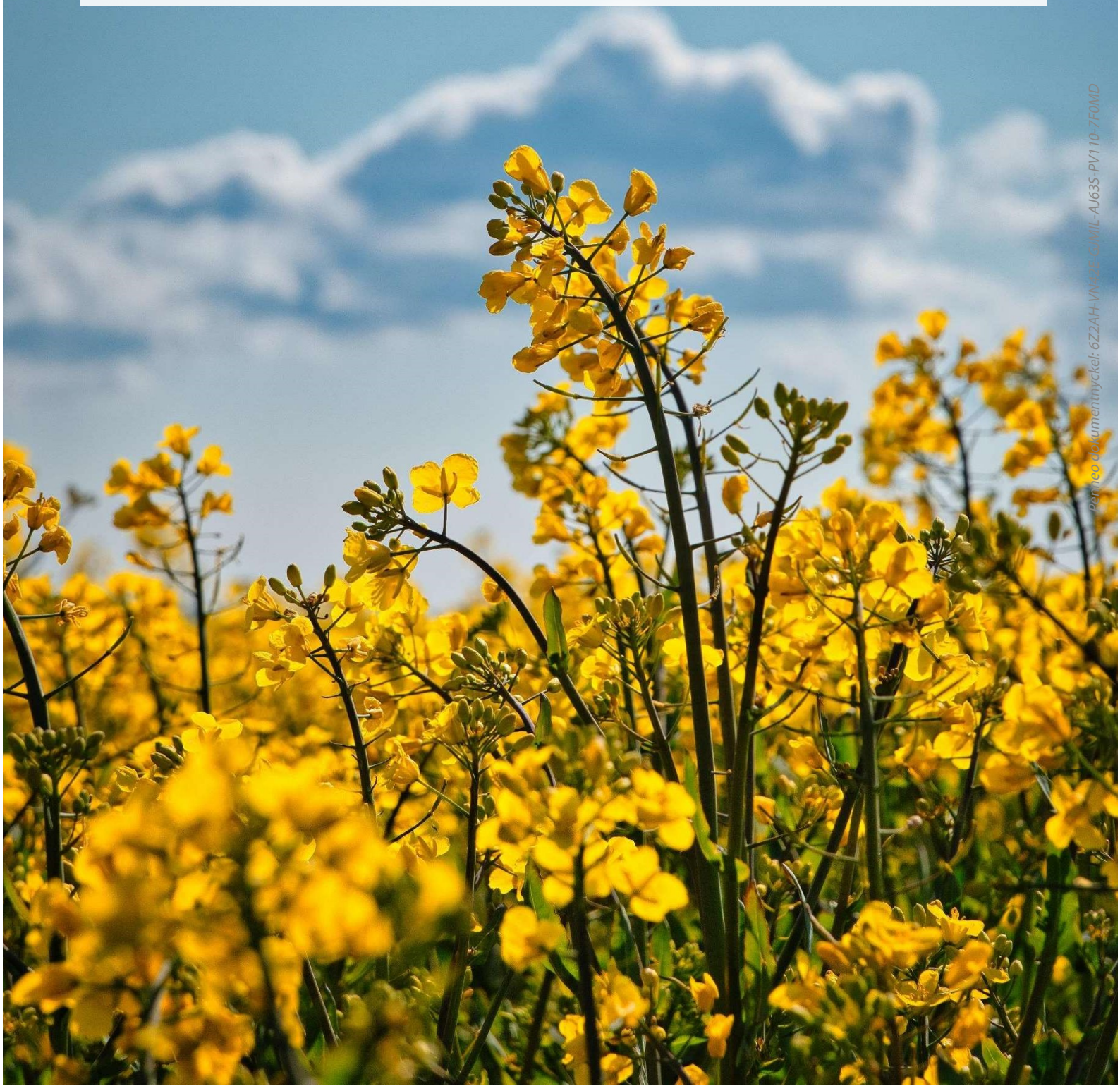


BRF Fåran 1 i Solna



Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Brf Fåran 1 i Solna

769605-9257

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	10-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Fåran 1 i Solna (769605-9257) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fåran 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Hagavägen 14,16. Fåran 1 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fåran 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Hagavägen 14-16. Fåran 1 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 352
3	Lokaler, hyresrätt	192

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Friberg	Ledamot
Mattias Inkapööl	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Malin Löwberg	Ledamot
Anna Larssamils	Ledamot
Joakim Edhborg	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Friberg, Magnus Andersson och Malin Löwberg.

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöterna två i förening genom Fredrik Friberg, Mattias Inkapööl, Magnus Andersson, Joakim Edhborg, Malin Löwberg och Anna Larssamils.

Övrig information

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Philip Sörensson.

Valberedningen har utgjorts av Linda Lindberg och Hanna Rudbäck.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020-	Stamspolning
2020-	Översyn av el och byte av belysning i källare och gemensamma utrymmen
2020-	Ny ventilation i lokalen Hagavägen 14
2019-	Renovering ventilation och byte av fläktar för bättre inomhusklimat
2017-	Renovering av ytskikt tvättstuga samt nytt torkskåp, tvättmaskin, torktumlare samt torkfläkt
2017-	Stambyte under lokalen Hagavägen 14
2013-	Ny tvättmaskin
2012-	Fasad delrenoverad bakom balkonger
2011-2012	Balkongrenovering
2010-	Utbyte av torktumlare
2009-	Renovering av elcentral
2008-	Dränering runt fastigheterna
2003-	Stambyte av rör
2003-	Ny tvättstuga
2002-	Renovering av hissar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Stambyte i tvättstuga samt anslutning mot gatan
2025-2026	Målning av takplåtar och takfot
2025-2026	Fasad och detaljer

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-04-01 med 5 procent.

Föreningen planerar att höja avgifter med 7% på grund av inflationen och det nya ränteläget

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 6 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

Insatser/Kapitaltillskott

557´908 sek

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Vanadis Care
Snöröjning	Vanadis Care
Hisskötsel	Otis
Värmecentral	Norrenergi
Fiber	Stockholms Stadsnät
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombildning av hyresrätten samt köpeavtal upprättades med köpare med tillträde i februari 2023. Styrelsen har utöver de protokollförda mötena även haft ett antal arbetsmöten. Föreningen satte om sina lån och bytte bank. Föreningen gjorde en första avgiftshöjning sedan 2013 med 5 % den 1 april 2022

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Tillträde till den ombildade hyresrätten skedde i februari. Föreningen gjorde en extra amortering om 4,5 milj. kr i mars 2023. Föreningen höjde avgiften 1 april 2023 med 7 % på grund av inflationen och det ökade ränteläget.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 163	2 137	2 128	2 123
Resultat efter fin. poster (tkr)	-98	258	-131	-135
Soliditet (%)	57,8	53	53	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	20 556 598	1 895 171	907 022	-6 255 086	258 173	17 361 878
Ökning medlemsinsatser	557 908					557 908
Ökning upplåtelseavgifter		2 652 092				2 652 092
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			332 781	-332 781		
Balanseras i ny räkning				258 173	-258 173	
Årets resultat					-98 033	-98 033
	<u>21 114 506</u>	<u>4 547 263</u>	<u>1 239 803</u>	<u>-6 329 694</u>	<u>-98 033</u>	<u>20 473 845</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 329 694
Årets resultat	<u>-98 033</u>
Totalt	-6 427 727
Avsättning yttre fond	333 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-6 760 727</u>
Summa	-6 427 727

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 162 954	2 136 510
Övriga rörelseintäkter	3	480	180
Summa rörelseintäkter		2 163 434	2 136 690
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 332 845	-1 187 846
Övriga externa kostnader	5	-247 669	-17 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 068	-428 621
Summa rörelsekostnader		-1 989 582	-1 633 967
Rörelseresultat		173 852	502 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 923	-244 572
Summa finansiella poster		-271 885	-244 550
Resultat efter finansiella poster		-98 033	258 173
Resultat före skatt		-98 033	258 173
Årets resultat		-98 033	258 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 390 024	28 799 092
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		28 390 024	28 799 092
Summa anläggningstillgångar		28 390 024	28 799 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	33 130
Övriga fordringar	8	6 023 135	2 620 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 991	40 203
Summa kortfristiga fordringar		6 064 126	2 693 785
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		997 841	999 401
Summa kassa och bank		997 841	999 401
Summa omsättningstillgångar		7 061 967	3 693 186
SUMMA TILLGÅNGAR		35 451 991	32 492 278

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 661 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll		1 239 803	907 022
Summa bundet eget kapital		26 901 572	23 358 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 329 694	-6 255 086
Årets resultat		-98 033	258 173
Summa fritt eget kapital		-6 427 727	-5 996 913
Summa eget kapital		20 473 845	17 361 878
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	14 630 000	14 780 000
Leverantörsskulder		86 823	171 012
Skatteskulder		9 045	4 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 278	174 654
Summa kortfristiga skulder		14 978 146	15 130 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 451 991	32 492 278

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Byggnad	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 812 486	1 746 968
Hyror	336 936	373 377
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 471	14 518
Övriga hyresintäkter	6 061	1 647
	<u>2 162 954</u>	<u>2 136 510</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	<u>480</u>	<u>180</u>
Summa	<u>480</u>	<u>180</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	40 434	39 517
Städning	68 438	67 834
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 908	18 410
Trädgårdsskötsel	8 000	11 388
Reparationer	53 887	47 860
El	73 808	57 375
Uppvärmning	365 171	385 464
Vatten	43 529	49 183
Sophämtning	67 372	64 468
Försäkringspremie	39 627	38 103
Fastighetsavgift bostäder	60 760	58 360
Fastighetsskatt lokaler	22 040	15 990
Kabel-tv/Bredband/IT	42 720	42 720
Ekonomisk förvaltning	58 922	42 921
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 726	14 550
Panter och överlåtelser	9 920	10 710
Förvaltningsarvode teknik	64 739	62 700
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 375	8 663
Juridiska åtgärder	204 107	63 476
Övriga externa tjänster	15 457	16 676
Övriga fastighetskostnader	<u>57 905</u>	<u>71 478</u>
	<u>1 332 845</u>	<u>1 187 846</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 332 845</u>	<u>1 187 846</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultkostnader	229 450	-
Revisionarvode	18 219	17 500
Summa	247 669	17 500

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 459 556	16 459 556
-Ombyggnad	8 981 944	8 981 944
-Mark	11 576 294	11 576 294
	<u>37 017 794</u>	<u>37 017 794</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 218 702	-7 790 081
-Årets avskrivning enligt plan	-409 068	-428 621
	<u>-8 627 770</u>	<u>-8 218 702</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 390 024	28 799 092
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 427 000	24 933 000
Mark	45 777 000	36 666 000
	<u>75 204 000</u>	<u>61 599 000</u>
Bostäder	73 000 000	60 000 000
Lokaler	2 204 000	1 599 000
	<u>75 204 000</u>	<u>61 599 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 619	49 619
	<u>49 619</u>	<u>49 619</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 619	-49 619
	<u>-49 619</u>	<u>-49 619</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 996	1 029
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna service	3 130 139	2 619 423
Redovisat värde vid årets slut	3 134 135	2 620 452

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	997 841	999 401
Summa	997 841	999 401

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea	2023-09-28	3,20%	14 630 000		
SEB					3 695 000
SEB			-		3 695 000
SEB			-		3 695 000
SEB			-		3 695 000
			14 630 000		14 780 000
Avgår kortfristig del			-14 630 000		
Summa			-		
Varav långfristig del			-		
Varav kortfristig del			14 630 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2023-

Fredrik Friberg

Anna Larssamils

Mattias Inkapööl

Magnus Andersson

Malin Löwberg

Joakim Edhborg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-
Baker Tilly Strömstad AB

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor