

Årsredovisning

Brf Fanan nr 28

Organisationsnummer: 702002-8341
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens lägenheter och lokaler

Föreningen är ett privatbostadsföretag och äger fastigheten (inklusive marken) Fanan nr 28 i Oscars församling, Banérgatan 17-17A, Stockholm. Samtliga 16 bostäder samt 1 föreningslokal är bostadsrättslägenheter. Den samlande bo-/lokalytan är 1 696 kvm. Föreningen upplåter en förrådslokal med hyresrätt till en föreningsmedlem samt hyr ut två uteplatser på gården till två föreningsmedlemmar. Under 2025 har två lägenheter bytt ägare.

Föreningens försäkring och förvaltning

För det som rör ekonomisk förvaltning har leverantören Green Light AB anlitats. Vid trapphusstädning har Linn Städ AB anlitats samt snöröjning har upptagits åt DB Tak & Entreprenad AB. Kostnaden för el har ökat under året, p g a högre priser.

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Brf Fana nr 28 förvärvade fastigheten Banérgatan 17 per den 31 december 1971, varvid omfattande renovering och modernisering av fastigheten genomfördes.

Under senare år har följande större underhållsarbeten genomförts:

2000-2001 försäljning av råvindarna i gårdshuset. Köparna genomförde, på egen bekostnad, ombyggnad av desamma samt integrering i respektive underliggande lägenhet. Köpeskillingarna användes till renovering av gården, upprustning av samägd fjärrvärmecentral samt amortering av lån. Genom ombyggnad av råvindarna till bostad tillfördes föreningen ytterligare 78 kvm bostadsyta. I anledning härav fastställde styrelsen 2011-12-04 omräknade andelstalen.

2013 Installation av egen fjärrvärmeundercentral

2015 Uppförande av balkonger mor gården, på berörda medlemmars bekostnad

2017 Renovering av fönster och portar

2019 Byte av yttertak och takfönster

2019-2020 Relining av avloppsstammarna

2021 Renovering av tvättstugan

2024 Byte av porttelefon

Föreningen har en skriftlig underhållsplan. Under 2025 har inga större underhållsarbeten utförts.

Föreningens avgifter

Avgifterna har varit oförändrade under 2025.

Medlemsinformation

Finansiering

Föreningens samtliga lån uppgick per den 2025-12-31 till 4 264 848 SEK. Lånen ligger löpande med rörlig ränta som revideras var tredje månad. Genomsnittsräntan för lånen 2025-12-31 är 2,8 % att jämföra med 3,2 % vid årsskiftet 2024/2025.

Ekonomi

För 2025 redovisar föreningen ett överskott om 175 111 SEK att jämföra med underskott på 71 097 SEK år 2024.

Driftkostnaderna framgår av specifikation i not nedan.

Taxeringsvärdet år 2025 för föreningens fastighet uppgår till 94 003 000 SEK, varav byggnadsvärde 30 625 000 SEK och markvärde 63 378 000. Det bokförda värdet på vår fastighet per 2025-12-31 uppgår till 19 857 000 SEK.

Föreningens ekonomi har återhämtat sig något från höga priser och höga räntor, dock behöver föreningen fortsatt bygga sin kassa under 2026. Per den 2025-12-31 utgick kassan till 347 057 SEK.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningens styrelse och stämmor

Styrelsen:

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2025 valdes följande medlemmar att sitta i styrelsen:

Styrelseledamöter:

Adrian Reuterswärd, nyval

Johan Becker, omval

Helena Hertz, omval

Styrelsesuppleanter:

Birgitta Wallgren, nyval

Den konstituerande stämman den 15 september utsåg Adrian Reuterswärd till styrelseordförande.

Revisorer:

Årsstämman valde följande medlemmar till revisorer:

Ordinarie revisor:

Jens Åman, omval

Revisorssuppleant:

August Eriksson

Valberedning:

Carola Becker

Styrelsen har under 2025 hållit 6 st protokollförda sammanträden samt därtill haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 111	1 036	1 182	1 000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	-71	135	-50
Soliditet (%)	77,5	77,0	77,3	55,6
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (tkr)	612	593	677	0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta lokaler (tkr)	788	708	807	0
Hysesintäkt lokal/m2 lokalyta (tkr)	1 301	1 224	1 102	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,0	98,0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (tkr)	2 515	2 571	2 583	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (tkr)	153	58	132	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	4	5	4	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (tkr)	250	248	234	0

Årsavgift/kvm för bostadsrättsyta totalt uppgår till 625 kr, för år 2024 604 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Reservfond	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	8 266 615	15 000 000	10 205	204 820	-7 883 573	-71 097	15 526 970
Balanseras i ny räkning					-71 097	71 097	0
Förändring av fond för yttre underhåll				50 970	-50 970		0
Årets resultat						174 350	174 350
Belopp vid årets utgång	8 266 615	15 000 000	10 205	255 790	-8 005 640	174 350	15 701 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-8 005 640
Årets resultat	174 350
Medel att disponera	-7 831 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 970
Balanseras i ny räkning	-7 882 260
Summa	-7 831 290

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1		
Nettoomsättning	2	1 111 322	1 036 419
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 111 322	1 036 419
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-751 417	-860 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-58 122	-49 701
Summa rörelsekostnader		-809 539	-910 343
Rörelseresultat		301 783	126 076
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 450	5 325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 883	-202 498
Summa finansiella poster		-127 433	-197 173
Resultat efter finansiella poster		174 350	-71 097
Resultat före skatt		174 350	-71 097
Årets resultat		174 350	-71 097

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 266 615	8 266 615
Uppskrivningsfond		15 000 000	15 000 000
Reservfond		10 205	10 205
Fond för yttre underhåll		255 790	204 820
Summa bundet eget kapital		23 532 610	23 481 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 005 640	-7 883 573
Årets resultat		174 350	-71 097
Summa fritt eget kapital		-7 831 290	-7 954 670
Summa eget kapital		15 701 320	15 526 970
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 264 848	4 359 881
Leverantörsskulder		64 227	110 464
Skatteskulder		4 129	0
Övriga skulder		51 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 559	169 380
Summa kortfristiga skulder		4 557 000	4 639 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	20 258 320	20 166 695

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		302 544	126 076
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		57 360	49 701
Erhållen ränta		5 450	5 325
Erlagd ränta		-133 045	-211 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		232 309	-30 521
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-17 775	-7 807
Ökning/minskning av leverantörsskulder		46 237	103 476
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-33 766	-8 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		227 005	56 305
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-68 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-68 880
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-95 033	-21 160
Kapitaltillskott		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-95 033	-21 160
Årets kassaflöde		131 972	-33 735
Likvida medel vid årets början		215 085	248 820
Likvida medel vid årets slut		347 057	215 085

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	15-25 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter	1 059 950	986 564
Avgifter förråd	6 960	6 240
Avgifter bredband	33 660	33 660
Övriga intäkter	4 704	3 955
Avgifter uteplatser	6 048	6 000
Summa	1 111 322	1 036 419

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten men inte bredbandsavgift. Bredband betalas separat.

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	792 224	723 344
Inköp	0	68 880
Utgående anskaffningsvärden	792 224	792 224
Ingående avskrivningar	-318 274	-289 340
Årets avskrivningar	-37 356	-28 934
Utgående avskrivningar	-355 630	-318 274
Redovisat värde	436 594	473 950

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 140 000	9 140 000
Summa ställda säkerheter	9 140 000	9 140 000

.

Adrian Reuterswärd
Styrelseordförande

Johan Becker

Helena Hertz

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jens Åman
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575303416

Dokument

Årsredovisning Brf Fanan nr 28 702002-8341 2025-12-31 Huvuddokument 13 sidor Startades 2026-04-14 09:36:05 CEST (+0200) av E-revisor.se (E) Färdigställt 2026-04-14 11:05:11 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Jens Åman (JÅ)
--	--

Initierare

E-revisor.se (E) FAA Solutions AB signering@e-revisor.se +46703876312

Signerare

Adrian Reuterswärd (AR) Personnummer 198904180653 adrian.reutersward@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Adrian Reuterswärd" Signerade 2026-04-14 10:35:30 CEST (+0200)	Johan Becker (JB) Personnummer 7103275157 johanvonbecker@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Henrik Peter Becker" Signerade 2026-04-14 10:49:10 CEST (+0200)
Helena Hertz (HH) Personnummer 7601210300 helena.hertz@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA HERTZ" Signerade 2026-04-14 10:49:08 CEST (+0200)	Jens Åman (JÅ) Personnummer 19840312-0457 jens.aman@infront.co  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Åman" Signerade 2026-04-14 11:05:11 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575303416

Detta verifikat är utfärdat 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 nr. 28
Organisationsnummer: 702002-8341

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan nr. 28 avseende räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger, enligt min bedömning, en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per balansdagen. De redovisade siffrorna överensstämmer med föreningens bokföring, och granskningen har inte gett anledning till några anmärkningar.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen utifrån min revision. Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

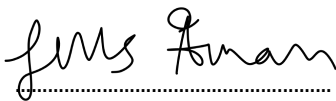
Min revision har omfattat en översiktlig granskning av redovisningen och jag bedömer att revisionen ger tillräcklig grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2026-04-14



Jens Åman
Revisor i Brf. Fanan nr. 28