

Årsredovisning

Brf Fanan nr 28

Organisationsnummer: 702002-8341
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 privat bostadsföretag och äger fastigheten 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 2024 har två lägenheter bytt ägare: 1301 och 1302.

Föreningens försäkring och förvaltning

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret 2024. Vid 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.

Under 2024 har porttelefonen byts ut mot en ny till sammanlagd kostnad 116 505 kr.

Kostnad för värme och varmvatten var hög under 2023 samt fortsatt hög under 2024. I december 2024 sänktes temperaturen i undercentralen från 24 grader till 22 grader. Effekten av temperatursänkningen har redan registrerats. Renhållning har även den justerats till att soptunnorna töms mer sällan.

Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll

Brf Fanan 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 mot 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 ingen aktuell skriftlig underhållsplan

702002-8341

Föreningens avgifter

Vid årsstämman 2024 fattades beslut om att inte genomföra ytterligare ett kapitaltillskott. Den nya styrelsen fick i uppgift att ta fram och beräkna ny månadsavgift.

Månadsavgifterna höjdes med 10 % och korrigerades utifrån andelstalen med start i oktober (perioden) 2024.

Medlemsinformation

Finansiering

Föreningens samtliga lån uppgick per den 2024-12-31 till 4 359 881 SEK. Lånen ligger löpande med rörlig ränta som revideras var tredje månad. Genomsnittsräntan för lånen 2024-12-31 är 2,98 % att jämföra med cirka 5% vid årsskiftet 2023/2024.

Lånen lades om under tidig höst 2024 till Stibor ränta. Riksbanken sänkte även styrräntan under 2024 vilket medförde att räntan på föreningens lån också har minskat under 2024. Dock räknar styrelsen inte med fler räntesänkningar under 2025. Amorteringar på lånen för år 2024 uppgick till 21 160 SEK.

Ekonomi

För 2024 redovisar föreningen ett underskott om 71 097 SEK att jämföra med överskott på 134 820 SEK år 2023. Det försämrade resultatet beror dels på ökade kostnader för värme/vatten/ el samt porttelefonen. Men de ökade kostnaderna beror också på att de nya avgifterna implementerades i september, när det enbart var 3 månader kvar på året.

Intäkterna under 2024 har ökat med 8 053 SEK/mån till följd av att månadsavgiften höjdes med 10%. Den totala intäkten för månadsavgifterna uppgår nu till 91 100 SEK/mån.

Kostnader för porttelefonen uppgift till 116 505 SEK. Övriga driftkostnader som värme och varmvatten uppgick till 338 567 SEK, att jämföra med 323 539 SEK år 2023.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 97 406 000 SEK, varav byggnadsvärde 27 202 000 SEK och markvärde 70 204 000 SEK. Det bokförda värdet på vår fastighet per 2024-12-31 uppgår till 19 440 109 SEK. Föreningens skulder till kreditinstitut per 2024-12-31 uppgick till 4 359 881 SEK

Föreningens ekonomiska ställning är på väg att återhämta sig från prisindexhöjningar och höga räntor. Dock ger föreningens intäkter inte stort spelrum för stora förvaltningsåtgärder år 2025. Per den 2024-12-31 uppgick kassan till 215 085 SEK.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Upplysning vid förlust

Under året har underhållskostnaderna varit högre än tidigare. Samtidigt har räntekostnaderna varit lägre. Föreningens avgifter har trots detta inte räckt för att täcka alla kostnader och föreningen har därför höjt avgifterna från oktober 2024. Föreningen bedömer att denna avgiftshöjning är tillräcklig för kostnadstäckning.

702002-8341

Föreningens styrelse och stämmor

Styrelsen:

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 valdes följande medlemmar att sitta i styrelsen:

Styrelseledamöter:

Jan Erik Berggren, omval

Johan Becker, omval

Helena Hertz, nyval

Aurora Leijonmarck, nyval

Styrelsesuppleanter:

Gunilla Wollung, nyval

Anna Andersson, nyval

Årsstämman utsåg Jan-Erik Berggren till styrelseordförande.

Revisorer:

Årsstämman valde följande medlemmar till revisorer:

Ordinarie revisor:

Jens Åman, omval

Revisorssuppleant:

August Eriksson, nyval

Valberedning:

Carola Becker, omval

Styrelsen har under 2024 hållit 8 st protokollförda sammanträden samt därtill haft kontinuerlig kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	1 036	1 182	1 000	988
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	135	-50	-336
Soliditet (%)	77,0	77,3	55,6	55,1
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (tkr)	593	677	0	0
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta lokaler (tkr)	708	807	0	0
Hysesintäkt lokal/m2 lokalyta (tkr)	1 224	1 102	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,0	0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (tkr)	2 571	2 583	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (tkr)	58	132	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	5	4	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (tkr)	248	234	0	0

Årsavgift/kvm för bostadsrättsyta totalt uppgår till 604 kr, för år 2023 685 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	153 850	-7 967 423	134 820	15 598 067
Balanseras i ny räkning					134 820	-134 820	0
Förändring av fond för yttre underhåll				50 970	-50 970		0
Kapitaltillskott							0
Årets resultat						-71 097	-71 097
Belopp vid årets utgång	8 266 615	15 000 000	10 205	204 820	-7 883 573	-71 097	15 526 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-7 883 573
Årets resultat	-71 097
Medel att disponera	-7 954 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Avsättning till fond för yttre underhåll	50 970
Balanseras i ny räkning	-8 005 640
Summa	-7 954 670

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1		
Nettoomsättning	2	1 036 419	1 182 105
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 036 419	1 182 105
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-860 642	-727 296
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-49 701	-49 701
Summa rörelsekostnader		-910 343	-776 997
Rörelseresultat		126 076	405 108
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 325	8 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 498	-278 726
Summa finansiella poster		-197 173	-270 288
Resultat efter finansiella poster		-71 097	134 820
Resultat före skatt		-71 097	134 820
Årets resultat		-71 097	134 820

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		204 820	153 850
Summa bundet eget kapital		23 481 640	23 430 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 883 573	-7 967 423
Årets resultat		-71 097	134 820
Summa fritt eget kapital		-7 954 670	-7 832 603
Summa eget kapital		15 526 970	15 598 067
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 359 881	4 381 041
Leverantörsskulder		110 464	6 988
Skatteskulder		0	3 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 380	184 143
Summa kortfristiga skulder		4 639 725	4 575 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	20 166 695	20 173 444

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		126 076	405 108
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		49 701	49 701
Erhållen ränta		5 325	8 438
Erlagd ränta		-211 623	-278 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-30 521	184 521
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-7 807	-6 374
Ökning/minskning av leverantörsskulder		103 476	6 988
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-8 843	6 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 305	191 353
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-68 880	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 880	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-21 160	-4 340 748
Kapitaltillskott		0	4 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 160	-40 748
Årets kassaflöde		-33 735	150 605
Likvida medel vid årets början		248 820	98 215
Likvida medel vid årets slut		215 085	248 820

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

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	986 564	1 127 702
Avgifter förråd	6 240	5 520
Avgifter bredband	33 660	33 660
Övriga intäkter	3 955	9 723
Avgifter uteplatser	6 000	5 500
Summa	1 036 419	1 182 105

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

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll		
Yttre underhåll	-5 625	-11 321
Inre underhåll	-122 945	-16 644
Drift		
Försäkring	-31 947	-29 420
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 140	-69 484
Taxebundna avgifter och uppvärmning - El	-34 757	-34 171
Taxebundna avgifter och uppvärmning - Värme	-338 567	-323 539
Taxebundna avgifter och uppvärmning - Vatten	-47 034	-38 986
Taxebundna avgifter och uppvärmning - Renhållning	-80 133	-74 394
Kabel TV	-6 152	-5 844
Bredband	-35 679	-33 660
Medlemsavgift	-4 440	-4 440
Förvaltning och administration	-43 819	-26 703
Hiss	0	-10 612
Städning	-39 404	-48 078
Summa	-860 642	-727 296

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

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 187 720	5 187 720
Utgående anskaffningsvärden	5 187 720	5 187 720
Ingående avskrivningar	-726 844	-706 077
Årets avskrivningar	-20 767	-20 767
Utgående avskrivningar	-747 611	-726 844
Ingående uppskrivningar	15 000 000	15 000 000
Utgående uppskrivningar	15 000 000	15 000 000
Redovisat värde	19 440 109	19 460 876

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	723 344	723 344
Inköp	68 880	0
Utgående anskaffningsvärden	792 224	723 344
Ingående avskrivningar	-289 340	-260 406
Årets avskrivningar	-28 934	-28 934
Utgående avskrivningar	-318 274	-289 340
Redovisat värde	473 950	434 004

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 140 000	9 140 000
Summa ställda säkerheter	9 140 000	9 140 000

Stockholm

Aurora Leijonmarck
Styrelseordförande

Jan-Erik Berggren

Johan Becker

Helena Hertz

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jens Åman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan nr 28,

Org.nr: 702002-8341

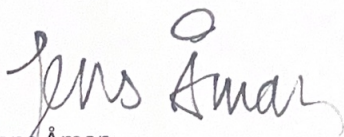
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fanan nr 28 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Granskningen har även innefattat en prövning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker:

- att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen,
- att föreningsstämman disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 3 juni 2025



Jens Åman

Revisor i Brf Fanan 28