

Årsredovisning

för

Brf Fanan 23

702002-9117

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Fanan 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen bildades, registrerades hos länsstyrelsen i Stockholms Län 1972-10-26. Föreningen äger fastigheten Fanan 23 och innehar marken med äganderätt. Fastigheten består av två bostadshus som byggdes 1898 och delvis ombyggd och tillbyggd 1972-1973 samt 1996 (vind i gårdshuset) och 2011-2012 (vindarna i gatuhuset). Föreningen har tilldelat värdeår 1930.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-03-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-22

Bostäder och lokaler

Föreningen upplåter 28 st lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 463 kvadratmeter. Den totala lokalytan uppgår till 125 kvadratmeter.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Namn	Yta	Löptid t.o.m
Kontorslokal	Marcus Larsson Art AB	125 kvm	2026-04-30
Butik	Outhyrd	40 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring finns ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Underhållsplan

Föreningen saknar för tillfället en underhållsplan. Styrelsen arbetar med att ta fram en ny aktuell plan.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Princip Redovisning AB.

Cullborgs Fastighetsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgifterna höjdes med 30% i mitten av året.
- Stadgarna uppdaterades.
- Trivselregler har uppdaterats.
- Byte av leverantör för fastighetskötsel & teknisk förvaltning gjordes i början av året.

OVK-besiktningar har genomförts i juni 2024, med en kompletterande besiktning i mars 2025, i bägge besiktningarna med icke godkända resultat. Åtgärder skulle vidtas och ombesiktning göras efter junibesiktningen och äga rum senast den 3 december 2024 och omgående efter marsbesiktningen. Det återstår fortfarande ett antal pågående åtgärder och ombesiktning med ett godkänt resultat föreligger inte. Det är styrelsens bedömning att vissa av de återstående åtgärderna ska bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Styrelsen har uppmärksammat att de månatliga värmetilläggen för fjärrvärme i vindsvåningarna i gatuhuset inte justerats i takt med de ökade kostnaderna för föreningens fjärrvärme. Det råder osäkerhet om tillförlitligheten i den nuvarande debiteringsmodellen. Styrelsen kommer därför göra en noggrann utredning för att fastställa en så rättvisande modell som möjligt för att varken gynna eller missgynna samtliga bostadsrättshavare och att vid behov retroaktivt höja eller minska hittills debiterade kostnader för fjärrvärme i berörda lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 40 st. Antal medlemmar var vid årets slut 40 st. Under året har det inte skett några överlåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Patrik Enblad	Ledamot(ordf)
Anna Kansell	Ledamot
Jennie Thingwall	Ledamot
Gustav Norrström	Ledamot
Johan Hultner	Ledamot

Ann Christin Boll	Suppleant
Niclas Lilja	Suppleant
Christoffer Mosten	Suppeant

Revisor

Bo Hallén

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 419	1 186	1 136	1 139
Resultat efter finansiella poster	-413	-700	-540	-757
Soliditet (%)	66,7	67,3	68,4	68,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	365	336	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 877	1 927	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 003	2 025	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	1	-66	0	0
Räntekänslighet (%)	5,5	6,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	106	98	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,4	62,7	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde avgifterna under 2024 för att förbättra resultatet, kommer ge full effekt först 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift/Kap.tills.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 520 787	13 734 464	3 720 875	-9 089 896	-699 968	11 186 262
Disposition av föregående års resultat:			199 267	-899 235	699 968	0
Årets resultat					-413 060	-413 060
Belopp vid årets utgång	3 520 787	13 734 464	3 920 142	-9 989 131	-413 060	10 773 202

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 989 132
årets förlust	-413 060
	-10 402 192
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	402 723
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-10 804 915
	-10 402 192

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 418 855	1 186 485
Övriga rörelseintäkter	2	0	130 964
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 418 855	1 317 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 064 267	-1 318 141
Övriga externa kostnader	4	-110 398	-124 830
Personalkostnader	5	-5 510	-5 510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-414 620	-414 620
Summa rörelsekostnader		-1 594 795	-1 863 101
Rörelseresultat		-175 940	-545 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	776
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-237 441	-155 092
Summa finansiella poster		-237 120	-154 316
Resultat efter finansiella poster		-413 060	-699 968
Resultat före skatt		-413 060	-699 968
Årets resultat		-413 060	-699 968

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 766 128	16 180 748
Summa materiella anläggningstillgångar		15 766 128	16 180 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		15 766 728	16 181 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		200 829	190 159
Övriga fordringar		90	5 889
Summa kortfristiga fordringar		200 919	196 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		212 264	271 761
Summa kassa och bank		212 264	271 761
Summa omsättningstillgångar		413 183	467 809
SUMMA TILLGÅNGAR		16 179 911	16 649 157

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 267 416	17 267 416
Fond för yttre underhåll		3 920 142	3 720 875
Summa bundet eget kapital		21 187 558	20 988 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 989 132	-9 089 897
Årets resultat		-413 060	-699 968
Summa fritt eget kapital		-10 402 192	-9 789 865
Summa eget kapital		10 785 366	11 198 426
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 933 500	4 987 500
Förskott från kunder		44 625	44 625
Leverantörsskulder		49 615	77 154
Skatteskulder		10 486	20 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		356 319	320 973
Summa kortfristiga skulder		5 394 545	5 450 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 179 911	16 649 157

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-175 940	-545 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	414 620	414 620
Erhållen ränta	321	776
Betald ränta	-237 441	-155 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 560	-285 349
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-10 670	-18 179
Förändring av kortfristiga fordringar	5 799	35 654
Förändring av leverantörsskulder	-27 539	-19 344
Förändring av kortfristiga skulder	25 353	32 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 497	-254 243
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	12 165
Amortering av lån	-54 000	-54 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 000	-41 835
Årets kassaflöde	-59 497	-296 078
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	271 761	567 839
Likvida medel vid årets slut	212 264	271 761

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga banklån som förfaller under de kommande räkenskapsåren.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal År
Byggnad	50 år
Ombyggnad	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	900 042	782 645
Hyror lokaler	434 082	317 997
F-skatt lokaler	32 410	32 410
Värmetillägg	43 710	43 710
Övriga intäkter	8 611	9 722
Försäkringsersättning	0	130 964
	1 418 855	1 317 448

I föreningens årsavgifter för bostäder ingår kall- och varmvatten, kabel-TV och internet. För lägenheterna 1601 och 1602 i gatuhuset ingår även värme. Övriga lägenheter värms upp med direktverkande el som betalas via eget elabonnemang.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	86 508	113 250
Städning	65 286	88 357
Hiss	9 948	14 674
Snöröjning/sandning	25 775	23 992
Underhåll och reparationer av fastigheten	61 622	1 644
El	72 559	75 526
Fjärrvärme	122 301	109 574
Vatten	83 530	67 974
Renhållning/återvinning	98 868	77 806
Fastighetsförsäkring	57 238	53 286
Internet/bredband/kabel-TV	70 368	75 370
Övriga fastighetskostnader	62 860	245 555
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 310	80 080
VA / sanitet	18 665	12 137
Tak	8 255	56 250
Sotning	0	48 861
Lås/dörrar/nycklar	112 114	147 206
Trädgårdsskötsel	9 000	26 600
Oblig ventilationskoll (OVK)	18 060	0
	1 064 267	1 318 142

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	62 360	53 406
Datakommunikation	12 269	10 517
Övriga externa kostnader	30 151	47 299
Telefoni porttelefonen	3 502	5 264
Tillsynsavgifter myndigheter	2 115	8 343
	110 397	124 829

Not 5 Arvode till revisor

	2024	2023
Arvode/lön till revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter för löner och ersättningar	510	510
	5 510	5 510

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader på långfristiga skulder	236 728	154 959
Räntekostnader checkräkningskredit	500	133
Övriga räntekostnader	213	0
	237 441	155 092

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 972 665	21 972 665
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 972 665	21 972 665
Ingående avskrivningar	-5 791 917	-5 377 297
Årets avskrivningar	-414 620	-414 620
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 206 537	-5 791 917
Utgående redovisat värde	15 766 128	16 180 748
Taxeringsvärden byggnader	37 600 000	37 600 000
Taxeringsvärden mark	96 641 000	96 641 000
	134 241 000	134 241 000

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 1 412 500 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga banklån som förfaller under de kommande räkenskapsåren. Styrelsen beräknar att amortera 54 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 3,800 % villkorsändring 2025-03-03	4 933 500	4 987 500
	4 933 500	4 987 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Enblad
Ordförande

Anna Kansell
Ledamot

Jennie Thingwall
Ledamot

Gustav Norrström
Ledamot

Johan Hultner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Hallén
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



702002-9117 Brf Fanan 23 för 20240101-20241231.pdf

(144607 byte)
SHA-512: a313485725b2ad3ca5210eb1396d2fd3d7aea
a0940e01c5f0480c5f3eb411a6a9115afd238401eee969
8d1c7ea186c0d9edac6d291db1cdce33ddfb47cae19f9

Underskrifter

2025-05-07 10:27:41 (CET)



Anna Kansell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 14:55:50 (CET)



Gustav Norrström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:06:07 (CET)



Jennie Christina Thingwall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 10:15:22 (CET)



Johan Hultner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 10:22:47 (CET)



Patrik Enblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 16:52:39 (CET)



Bo Hallén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e4f94d90c7abc0542f81e66b377bcfffacebdcabdf42753886fefda989b5dd59d967ad2e7f5321bc286227d708332e97a5083dccccf68f9252863114341a0712c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.