

Årsredovisning för

Brf Fanan 30 och 31 i Stockholm

769603-1082

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Brf Fanan 30 & 31 i Stockholm
769603-1082

Styrelsen för Brf Fanan 30 & 31 i Stockholm (769603-1082) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 1998-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fanan 30 i Stockholms kommun, omfattande adressen Banérgatan 21. Fanan 30 byggdes år 1967.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Fanan 31 i Stockholms kommun, omfattande adressen Banérgatan 23. Fanan 31 byggdes år 1967.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	3 135
1	Lägenheter, hyresrätt	112
3	Lokaler, hyresrätt	220
43	Antal garage	

Under året överläts 3 bostadsrätter. Av garageplatserna hyrs 23 av externa hyresgäster, 19 av medlemmar och 1 används som parkering för hantverkare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Camilla Martinsson	Ordförande
Richard Cecchini	Ledamot
Gustaf Toll	Ledamot
Bertil Andersson	Ledamot
Mats Larsson	Ledamot
Lars Wibeck	Suppleant

Brf Fanan 30 & 31 i Stockholm
769603-1082

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Larsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Camilla Martinsson och Richard Cecchini.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Add & Subtract.

Valberedningen har utgjorts av Dag Martinsson (sammankallande), Louise Edlind Friberg och Yvonne Kaplan Andersson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Övergång till IMD för el för medlemmar och hyresgäster
2024	Återställande av ventilation i trapphus, tvättstuga och lokaler genom byte av batteri
2024	Byte av brandskyddsluckor
2024	Renovering av bevattningssystemet
2024	Åtgärd nedfart garage och garageport
2023	Hissbyte
2023	Byte till rörelsestyrd LED-belysning i gemensamma utrymmen
2021-2022	Installation av solceller på båda taken
2021	Stamspolning
2021	Installation av kameraövervakning i entré, gång mot gård och garage i båda fastigheterna
2020	OVK inkl. rensning av ventilationskanaler
2018-2020	Konvertering av lokal till bostadsrätt inkl. försäljning
2018	Byte till nya 3-glasfönster och dito balkongdörrar
2015	Totalrenovering av garagetakens tätskikt
2015	Uppförande av ny gård
2015	Ny utrustning i tvättstugorna
2013	Installation av bergvärme
2010	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering av garagepelare
2025-2026	Byte av fjärrvärmecentral
2025-2026	Ev. relining av vissa liggande stammar
2025-2026	Byte av frånluftsfläktar
2025-2026	Byte av fläktssystem garage
2026	Renovering av entré, trapphus och gång mot gård

Brf Fanan 30 & 31 i Stockholm
769603-1082

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 42 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 43 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten & Avlopp
Fastighetsstädning	Erkinsson AB
Underhåll av hiss	ITK
Kameraövervakning	Telemission
Elförbrukning	Fortum Markets
Drift & övervakning av värmepumpsanläggning	Kylgruppen
Elnät	Ellevio
Underhåll av garageport	Hörmann Service
Gårdsskötsel	Stadsträdgården AB
Teknisk förvaltning	FT Drift
Teknisk konsult	Basprojekt AB
Bevakning	Securitas
TV- & bredband	Telia
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten & Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av IMD (individuellt mätning och debitering) av elförbrukningen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och föreningen har under året amorterat en halv miljon kr. Styrelsens bedömning är att föreningen har en fortsatt god ekonomisk situation.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 226	3 340	3 237	3 212
Resultat efter fin. poster (tkr)	-277	-1 897	71	7
Soliditet (%)	79,1	78,1	79,4	78,5

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	344	344
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 605	3 865
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 987	4274
Sparande per kvm totalyta (kr)	223	517
Räntekänslighet (%)	12	12
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	196	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	31	28

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader, där de inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsens bedömning är att föreningen har en god ekonomisk situation.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	46 192 400	10 338 121	5 034 304	-7 737 346	-1 896 846	51 930 633
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-2 269 111	2 269 111		
Balanseras i ny räkning				-1 896 846	1 896 846	
Årets resultat					-277 040	-277 040
Belopp vid årets utgång	46 192 400	10 338 121	2 765 193	-7 365 081	-277 040	51 653 593

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 365 081
Årets resultat	-277 040
Totalt	-7 642 121

Avsättning till yttre fond	595 974
Uttag ur yttre fond	-268 962
Balanseras i ny räkning	-7 969 133
Summa	-7 642 121

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 226 467	3 340 449
Övriga rörelseintäkter	3	211 820	487 386
Summa rörelseintäkter		3 438 287	3 827 835
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 267 518	-4 518 011
Övriga externa kostnader	5	-188 545	-85 791
Personalkostnader och arvoden	6	-184 594	-134 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 065	-825 231
Summa rörelsekostnader		-3 431 722	-5 563 404
Rörelseresultat		6 565	-1 735 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 296	43 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 901	-204 766
Summa finansiella poster		-283 605	-161 277
Resultat efter finansiella poster		-277 040	-1 896 846
Resultat före skatt		-277 040	-1 896 846
Årets resultat		-277 040	-1 896 846

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 924 504	64 715 569
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		63 924 504	64 715 569
Summa anläggningstillgångar		63 924 504	64 715 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 049	204 536
Övriga fordringar		47 827	314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 761	75 508
Summa kortfristiga fordringar		86 637	280 358
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 269 023	1 531 834
Summa kassa och bank		1 269 023	1 531 834
Summa omsättningstillgångar		1 355 660	1 812 192
SUMMA TILLGÅNGAR		65 280 164	66 527 761

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 530 521	56 530 521
Fond för yttre underhåll		2 765 193	5 034 304
Summa bundet eget kapital		59 295 714	61 564 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 365 081	-7 737 346
Årets resultat		-277 040	-1 896 846
Summa fritt eget kapital		-7 642 121	-9 634 192
Summa eget kapital		51 653 593	51 930 633
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	5 000 000
Summa långfristiga skulder		-	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	12 500 000	8 400 000
Leverantörsskulder		249 605	396 062
Skatteskulder		10 556	9 957
Övriga skulder		210 536	225 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 874	565 828
Summa kortfristiga skulder		13 626 571	9 597 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 280 164	66 527 761

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 565	-1 735 569
Avskrivningar	791 065	825 231
Erlagd ränta och ränteintäkter	-283 605	-161 277
	<u>514 025</u>	<u>-1 071 615</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514 025	-1 071 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	186 487	-204 416
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	7 235	17 161
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-146 457	247 455
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>75 899</u>	<u>-3 001</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	637 189	-1 014 416
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	400 000
Amortering av låneskulder	<u>-900 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	400 000
Årets kassaflöde	-262 811	-614 416
Likvida medel vid årets början	1 531 834	2 146 251
Likvida medel vid årets slut	1 269 023	1 531 835

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	0,5-2%	(0,5-2%)
Maskiner	10-20%	(10-20%)
Inventarier	10%	(10%)

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 073 997	1 077 101
Hyror	2 141 997	2 143 806
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 319	1 691
Övriga hyresintäkter	7 154	117 851
	3 226 467	3 340 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	-	456 315
Försäkringsersättning	31 019	-
Övrigt	180 801	31 071
Summa	211 820	487 386

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	120 614	62 517
Städning	68 545	69 106
Tillsyn, besiktning, kontroller	48 752	32 706
Trädgårdsskötsel	82 970	90 876
Snöröjning	-	5 519
Reparationer	235 769	166 445
El	309 956	193 098
Uppvärmning	234 147	307 449
Vatten	134 698	83 920
Sophämtning	179 363	138 854
Försäkringspremie	35 518	86 957
Avgäld	-	4 408
Fastighetsavgift bostäder	45 640	44 492
Fastighetsskatt lokaler	156 580	156 580
Övriga fastighetskostnader	34 561	23 901
Kabel-tv/Bredband/IT	124 828	107 646
Förvaltningsarvode ekonomi	56 076	56 254
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	853
Panter och överlåtelser	4 298	1 641
Övriga externa tjänster	30 693	19 704
	1 903 008	1 652 926
Underhåll		
Bostäder	30 738	-
Gemensamma utrymmen	50 187	-
Installationer	111 173	-
Ventilation	139 018	-
El	-	92 959
Hissar	-	2 772 126
Parkeringsplatser	33 394	-
	2 267 518	4 518 011
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 267 518	4 518 011

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	1 881	18 198
Lokalhyra	1 400	1 400
Konsultarvode	40 250	33 692
Besiktnings- och utredningskostnader	19 496	8 125
Revisionarvode	29 250	24 376
Konstaterade kundförslut	96 268	-
Summa	188 545	85 791

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	97 300	89 200
Övrigt arvode	47 360	26 040
Sociala kostnader	39 934	19 131
	184 594	134 371

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 577 988	41 577 988
-Ombyggnad	20 934 328	20 934 328
-Mark	14 247 837	14 247 837
	76 760 153	76 760 153
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 044 584	-11 219 353
-Årets avskrivning enligt plan	-791 065	-825 231
	-12 835 649	-12 044 584
Redovisat värde vid årets slut	63 924 504	64 715 569
Taxeringsvärde		
Byggnader	62 004 000	62 004 000
Mark	136 654 000	136 654 000
	198 658 000	198 658 000
Bostäder	183 000 000	183 000 000
Lokaler	15 658 000	15 658 000
	198 658 000	198 658 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	396 632	396 632
	396 632	396 632
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-396 632	-396 632
	-396 632	-396 632
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2024	2023
Sparkonto	-	2 397
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 269 023	1 529 437
Summa	1 269 023	1 531 834

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek			-	-400 000	400 000
Stadshypotek	2025-04-02	3,58%	3 000 000	-	3 000 000
Stadshypotek	2025-03-31	3,10%	4 500 000	-500 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	0,62%	5 000 000	-	5 000 000
Summa			12 500 000		13 400 000
Kortfristig del			12 500 000		8 400 000
Långfristig del			-		5 000 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristigt.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	23 550 000	23 550 000
Summa ställda säkerheter	23 550 000	23 550 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inlett en process för att se över om en av lokalerna kan ombildas till lägenhet. Underliggande orsak är att lokalen stått outhyrd under en längre tid. Föreningen har skickat in ansökan om bygglov och inväntar svar på ansökan.

Underskrifter

Stockholm 2025- 04-29



Camilla Martinsson



Richard Cecchini



Mats Larsson



Gustaf Toll



Bertil Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 04-29



Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 30 och 31, org.nr 769603–1082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fanan 30 och 31 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fanan 30 och 31 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm



Börje Krafft

Auktoriserad revisor

29/4-25



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 resulta-

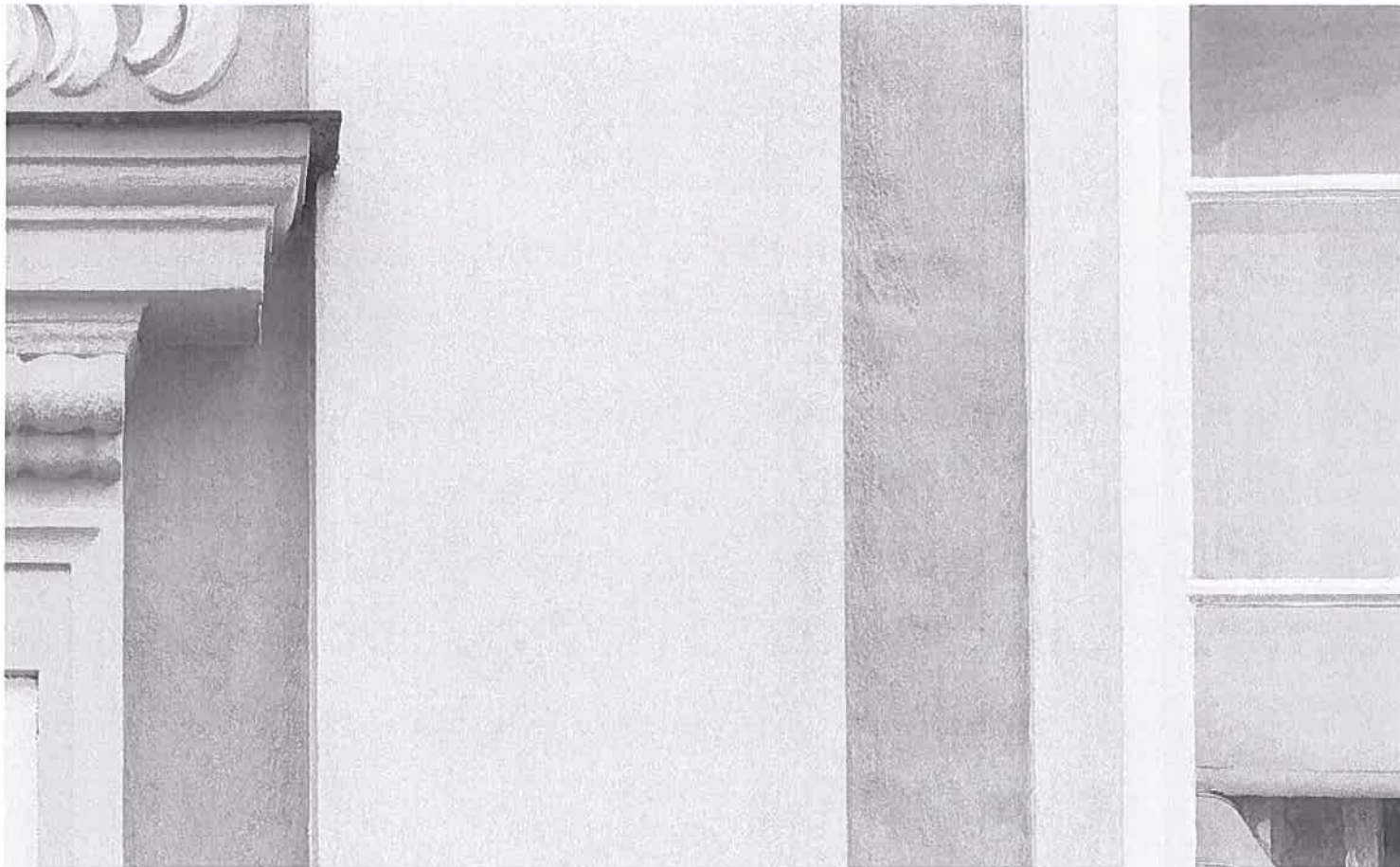
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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 biläggs årsredovisningen.