

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fanan nr 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-17.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FANAN 5	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 950 kvm och 2 lokaler om 43 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Nilsson	Ordförande
Måns Westrin	Styrelseledamot
Erik Hööglund	Styrelseledamot
Petter Kjällerström	Styrelseledamot
Bror Lyckow	Suppleant
Monika Ahlberg	Suppleant

Valberedning

Lasse Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad Revisor Maneki Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2029.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Nyinstallation hiss

- 2002** ● Nya balkonger

- 2008** ● Fönsterrenovering
Stambyte och anslutning till varmvatten, i del av gårdshuset

- 2009** ● Byte av vitvaror i tvättstugan
Takomläggning gathus

- 2010** ● Omplantering av gräsmatta
Stambyte och anslutning till varmvatten, i del av gårdshuset

- 2011** ● Installation av fibernät

- 2012** ● Lagning av mur

- 2013** ● Byte av värmeväxlare för centralvärme

- 2014** ● Omläggning av gård för bättre dränering
Underhållsmålning på gårdar samt ny golvbeläggning i soprum

- 2015** ● Stambyte efter läcka i gathuset

- 2016** ● Planerat stambyte gathus
Ny toalett och duschrum i källare
Underhållsmålning av fönster i trapphus

- 2017** ● Stambyte i gat-och gårdshus

- 2018** ● Underhållsmålning av balkonger gathus
Lagning puts innergårdar

- 2019** ● Byte till säkerhetsportar
Underhåll av fönster och dörrar

- 2020** ● Radonbesiktning genomförd
Byte av entrématta

2020-2021 • OVK besiktning genomförd

2021 • Nya balkonger och dörrar på gathuset

2021-2022 • Åtgärdat ventilationssystem i del av gathuset

2022 • Byte av dörr och tröskel i gathuset mot innergård
Brandskyddskontroll genomförd

2022-2023 • Installation av fjärrvärme i gårdshuset

2023 • Ny säkerhetsdörr till källarförråd i gathuset
Putslagning av trapphustorn

Planerade underhåll

2025 • Underhållsmålning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC
Fiber, kabel	Global Connect
Hissjour och underhåll	Hissen AB
Städning, underhåll gårdar m.m.	Lars Lundström Service AB
Teknisk förvaltning	Fastighetshjälpen Lindgren AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 4% 2025-01-01

Övriga uppgifter

En tvist gällande giltigheten av ett vinsdelningsavtal i samband med med försäljningen av föreningens hyreslägenhet kvarstår. Giltigheten av detta avtal avvisas av föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 131 183	1 072 478	980 669	962 955
Resultat efter fin. poster	47 031	-867 323	-344 134	-385 364
Soliditet (%)	82	83	84	84
Yttre fond	21 000	21 000	21 000	21 000
Taxeringsvärde	104 121 000	104 121 000	104 121 000	67 123 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	552	532	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	96,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	693	695	697
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	677	679	681	683
Sparande per kvm totalyta, kr	67	-6	-14	-83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	31	53	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	114	91	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	16	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	173	160	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,22	4,91	-	-
Räntekänslighet (%)	1,23	1,30	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 639 100	-	169 274	8 808 374
Upplåtelseavgifter	6 339 142	-	-	6 339 142
Fond, yttre underhåll	21 000	-21 000	21 000	21 000
Balanserat resultat	-6 735 312	-846 323	-21 000	-7 602 635
Årets resultat	-867 323	867 323	47 031	47 031
Eget kapital	7 396 607	0	216 305	7 612 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 581 635
Årets resultat	47 031
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 000
Totalt	-7 555 603

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-7 555 604

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 131 183	1 072 478
Övriga rörelseintäkter	3	118 517	0
Summa rörelseintäkter		1 249 700	1 072 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-958 026	-1 672 964
Övriga externa kostnader	9	-117 523	-116 632
Personalkostnader	10	-31 651	-26 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 372	-88 644
Summa rörelsekostnader		-1 194 571	-1 905 209
RÖRELSERESULTAT		55 129	-832 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 329	32 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70 426	-66 592
Summa finansiella poster		-8 097	-34 592
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 031	-867 323
ÅRETS RESULTAT		47 031	-867 323

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 923 071	6 841 169
Summa materiella anläggningstillgångar		6 923 071	6 841 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 925 871	6 843 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 207	2 716
Övriga fordringar	14	679 087	598 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 596	0
Summa kortfristiga fordringar		742 890	600 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 528 188	1 475 560
Summa kassa och bank		1 528 188	1 475 560
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 271 078	2 076 478
SUMMA TILLGÅNGAR		9 196 949	8 920 446

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 147 516	14 978 242
Fond för yttre underhåll		21 000	21 000
Summa bundet eget kapital		15 168 516	14 999 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 602 635	-6 735 312
Årets resultat		47 031	-867 323
Summa fritt eget kapital		-7 555 603	-7 602 635
SUMMA EGET KAPITAL		7 612 913	7 396 607
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 348 320	1 352 140
Leverantörsskulder		61 100	65 262
Skatteskulder		4 496	3 750
Övriga kortfristiga skulder		478	10 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 642	91 906
Summa kortfristiga skulder		1 584 036	1 523 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 196 949	8 920 446

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 129	-832 731
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	87 372	88 644
	142 501	-744 086
Erhållen ränta	62 329	32 000
Erlagd ränta	-70 488	-68 080
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 341	-780 166
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 422	-1 757
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 079	10 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 998	-771 813
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	955
Amortering av lån	-3 820	-4 775
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 820	-3 820
ÅRETS KASSAFLÖDE	147 178	-775 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 057 064	2 832 697
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 204 242	2 057 064

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

0,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 077 262	805 039
Hysesintäkter lokaler	26 196	26 196
Vatten	1 452	6 479
Uppvärmning	16 096	226 362
Pantsättningsavgift	2 817	3 150
Överlåtelseavgift	1 433	5 252
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	5 730	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 131 183	1 072 478

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	85 518	0
Återbäring försäkringsbolag	32 999	0
Summa	118 517	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 947	33 308
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 838	9 874
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 129	32 835
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 250	14 012
Städning enligt avtal	57 972	59 740
Städning utöver avtal	0	6 175
Besiktningar	1 625	0
Hissbesiktning	2 165	7 091
Gårdkostnader	7 344	11 375
Gemensamma utrymmen	0	5 831
Snöröjning/sandning	17 062	32 168
Serviceavtal	10 781	7 045
Mattvätt/Hyrmattor	3 990	0
Förbrukningsmaterial	3 854	1 796
Summa	214 957	221 249

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	38 240
VVS	5 888	70 499
Hissar	0	14 214
Skador/klotter/skadegörelse	83 080	0
Summa	88 968	122 953

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	392 500
Mark/gård/utemiljö	0	374 491
Summa	0	766 991

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 096	61 576
Uppvärmning	325 911	226 475
Vatten	56 340	56 847
Sophämtning/renhållning	118 957	62 179
Grovsopor	6 826	4 950
Summa	555 130	412 027

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 312	78 362
Kabel-TV	15 849	20 372
Bredband	9 000	18 000
Fastighetsskatt	33 810	33 010
Summa	98 971	149 744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 990	2 531
Inkassokostnader	463	514
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	21 250
Föreningskostnader	5 888	5 302
Förvaltningsarvode enl avtal	65 888	63 238
Överlåtelsekostnad	4 012	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	2 364
Administration	3 357	14 915
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 680
Summa	117 523	116 632

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 997	21 712
Arbetsgivaravgifter	6 654	5 257
Summa	31 651	26 969

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	70 426	66 536
Dröjsmålsränta	0	40
Övriga finansiella kostnader	0	16
Summa	70 426	66 592

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 696 283	9 696 283
Årets inköp	169 274	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 865 557	9 696 283
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 855 114	-2 766 470
Årets avskrivning	-87 372	-88 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 942 486	-2 855 114
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 923 071	6 841 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 838 314</i>	<i>2 838 314</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 121 000	28 121 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	104 121 000	104 121 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 033	1 893
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 805
Transaktionskonto	169 364	152 889
Borgo räntekonto	506 690	428 614
Summa	679 087	598 202

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 131	0
Förutbet försäkr premier	20 156	0
Förutbet kabel-TV	5 309	0
Förutbet bredband	9 000	0
Summa	49 596	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	4,32 %	98 320	102 140
SEB	2025-06-28	4,33 %	350 000	350 000
SEB	2025-06-28	4,32 %	900 000	900 000
Summa			1 348 320	1 352 140
Varav kortfristig del			1 348 320	1 352 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 329 220 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	330	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 831	0
Uppl kostn el	3 797	0
Uppl kostnad Värme	37 218	0
Uppl kostn räntor	2 270	2 332
Uppl kostn vatten	8 292	0
Uppl kostnad Sophämtning	15 160	0
Förutbet hyror/avgifter	97 744	89 574
Summa	169 642	91 906

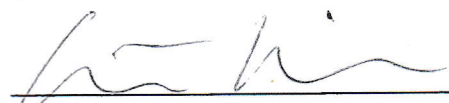
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 608 200	2 608 200

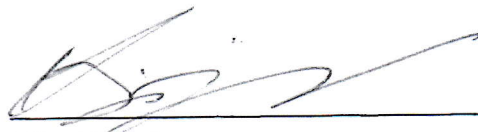
Underskrifter

Stockholm, 2025-04-23

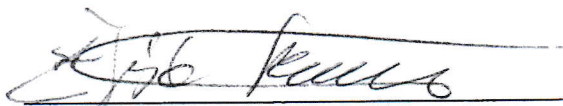
Ort och datum



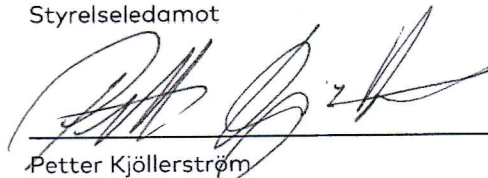
Göran Nilsson
Ordförande



Måns Westrin
Styrelseledamot



Erik Hööglund
Styrelseledamot



Petter Kjollerström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20



Maneki Revision
Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 5, org.nr 716419-5849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fanan 5s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fanan 5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fanan 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fanan 5 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2025-05-20

Maneki Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor