

BRF FANAN

769613-5461

Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fanan, 769613-5461 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-09. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanan 5	2006	Malmö

Föreningens mark är friköpt med äganderätt. Fastigheten har ingen del av en samfällighet.

Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygghansa. Försäkringen löper ut 2025-07-24. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet är 802 kvadratmeter, varav 702 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta. Ytan är fördelad enligt nedan. Nästa år kommer bageriverksamheten ta ytterligare 31 kvm i anspråk i form av källarutrymmet mot gården.

Bostadsrätter			
1 rok	2 st		52 kvm
2 rok	8 st		472 kvm
3 rok	2 st		178 kvm
			702 kvm
Lokaler	2 st	Bageri/kafé	58 kvm
			42 kvm
			100 kvm
			Totalyta
			802 kvm
Garageplatser	3 st		49 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en ekonomisk- och underhållsplan som upprättades under 2024 och sträcker sig till år 2050.

Planerade större underhållsarbeten

Inga under de kommande åren.

Stambyte planeras runt år 2050.

Tidigare underhållsarbeten och renoveringar

2006, Tvättstuga

2008, Trappuppgång och innergård

2009, El i lägenheterna och offentliga utrymmen

2011, Fasad, tak och fönster

2017, Dränering med pump

2018, Nya lås till portarna

2022, Relining

2024, Renovering av lokal

Förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning

Föreningen använder sig av självförvaltning för teknisk och ekonomisk förvaltning, där ingår bland annat trapp- och entréstädning.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 12 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Åsa Linde	Ordförande
Ylva Keisu	Kassör
Sanne Kleiner	Ledamot
Sarah Angel	Ledamot
Jesper Blomqvist	Ledamot
Sara Duarte	Ledamot

Lupus Nensén Ledamot

Emil Nordström Ledamot

Emma Bergström Ledamot

Firman tecknas var för sig och ej i förening av styrelsen i sin helhet och av Åsa Linde och Ylva Keisu, var för sig och i förening.

Revisorer

Maria Varga, Vargas Redovisningsbyrå.

Stämmor

Ordinarie stämma, 2024-06-30.

Utöver årsstämman har ytterligare protokollförda möten hållits samt per capsulam-möten per mail.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreshöjning för lokalerna efter hyresindex från Fastighetsägarna. Under året har en av föreningens lokaler renoverats för att bli ändamålsenlig för kaféverksamhet. El- och ventilationsarbete har föreningen burit kostnaden för.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten har förändrats för hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Årsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Årsavgift, kr/kvm ¹	677	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	69,7%	64,9 %
Skuldsättning på totalyta, kr/kvm	7 919	7 919

¹ I årsavgiften ingår obligatorisk avgift för bredband

på bostadsyta, kr/kvm	9 047	9 047
Sparande, kr/kvm	53	176
Räntekänslighet, %	13,57	13,57
Energikostnad, kr/kvm ² (värme, el, VA)	278	298

Föreningens investeringar i underhåll av lokalen förklarar i år föreningens låga sparande.

Trots en relativt hög räntekänslighet är större delen av föreningens lån bundna till 2028, och föreningen har en långsiktig plan att finansiera ökade ränteutgifter med hjälp av ökade hyresintäkter från fastighetens lokaler.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-296 508
Årets resultat	-22 661
Totalt	-319 169

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>		<i>20240101-20241231</i>	<i>20230101-20231231</i>
Nettoomsättning	Not 1	618 083	679 258
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	Not 2	-7 420	-11 003
Övriga externa kostnader	Not 3	-423 967	-376 787
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 4	-64 773	-87 303

² El- och gasförbrukning i enskild lägenhet ej inräknad

Rörelseresultat		121 923	204 165
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-144 584	-150 709
Resultat efter finansiella poster		-22 661	53 456
Årets resultat		-22 661	53 456

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>		<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	11 488 056	11 575 359
Summa anläggningstillgångar Efter årets avskrivningar		11 701 916	11 488 056
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		377 978	614 499
Summa omsättningstillgångar		377 978	614 499
SUMMA TILLGÅNGAR		12 079 894	12 102 555
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital i ideella föreningar och stiftelser		6 054 634	6 054 634
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		-296 508	-349 964
Årets resultat		-22 661	53 456
Summa		-319 169	-296 508

Summa eget kapital		5 735 465	5 758 126
Långfristiga skulder	Not 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 000	15 000
Långfristiga skulder		6 351 663	6 351 663
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		0	0
Skatteskulder		0	-22 234
Skulder till kreditinstitut		0	0
Summa eget kapital och skulder		12 124 789	12 102 555

Kassaflödesanalys

	20240101-20241231	20230101-20231231
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 923	204 165
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	64 773	87 303
Summa	186 696	291 468
Erhållen ränta ³	Not 8	11 284
Erlagd ränta	-144 584	-150 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42 112	152 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning av rörelsefordringar	0	-32 971
- Ökning av rörelseskulder	0	22 234
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten	42 112	141 306
Investeringsverksamheten		

³ Erhållen sparränta redovisas i år som en minskning i erlagd ränta

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-278 633	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-236 522	141 306
Likvida medel vid årets början	615 110	473 804
Likvida medel vid årets slut	378 588	615 110

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 5 772 000

Ansvarsförbindelser: Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivning på byggnad har gjorts enligt ekonomisk plan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Avskrivningar

Byggnader	Enligt ekonomisk plan
Fönster	10%
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta	10%

Noter

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	425 081	440 604
Hysesintäkter, lokaler	180 402	211 620
Hysesintäkter, garage	12 600	15 750
Sparränta		11 284
Summa	618 083	679 258

Not 2. Råvaror och förnödenheter	2024	2023
Inventarier och materiel	2 205	6 852
Förbrukningsmaterial	2 346	1 957
Övrigt	2 869	2 194
Summa	7 420	11 003

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
El	26 719	53 712
Värme	152 164	158 958
Vatten, avlopp, sophämtning	43 990	51 761
Reparationer och underhåll	65 347	21 156
Sopsortering	12 044	8 745
Skatt	33 185	31 364
Passersystem	10 142	2 116
Fastighetsförsäkring	24 579	23 635
Redovisning och bankkostnader	12 512	10 351
Anticimexförsäkring	6 210	5 898
Medlemsavgift Fastighetsägarna	7 429	7 429

Bredband ⁴	25 740	
Övriga kostnader	3 906	1 571
Summa	423 967	376 787

Not 4. Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	20240101-20241231	20230101-20231231
Avskrivning byggnad		22 530
Avskrivning fönster	64 773	64 773
Summa	64 773	87 303

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter		
	20240101-20241231	20230101-20231231
Räntekostnader, övriga	144 584	150 709
Summa	144 584	150 709

Not 6. Byggnader och mark		
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	11 488 056	11 575 359
- Vid årets början		
Anskaffning 2024	278 633	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 892 499	-1 805 196
- Vid årets början		
- Årets avskrivningar	-64 773	-87 303
- Ackumulerade vid årets slut	-1 957 272	-1 892 499
Redovisat värde vid årets slut	11 701 916	11 488 056
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med:	5 036 748	5 036 748

⁴ År 2023 räknades kostnaden in i totalen för årsavgifter och redovisades därför ej separat

Taxeringsvärde byggnader	3 223 000	3 223 000
Taxeringsvärde mark	1 479 000	1 479 000
Fastighets taxeringsvärde uppdelat		
Bostäder	4 060 000	4 060 000
Lokaler	642 000	642 000

Not 7. Långfristiga skulder	
	20241231
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,440 bundet 4 år tom 25-02-25	1 600 000
Swedbank Hypotek AB räntesats, rörlig tre mån	1 600 000
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,740 bundet 9 år tom 28-10-25	1 531 671
Swedbank Hypotek AB räntesats 1,580 bundet 10 år tom 29-09-25	1 640 000
Summa skulder till kreditinstitut	6 371 671

Not 8. Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>20240101-20241231</i>	<i>20230101-20231231</i>
Rörelseintäkter, övriga	10 376	11 284
Summa	10 376	11 284

Org.nr. 769613-5461

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen fanan
769613-5461

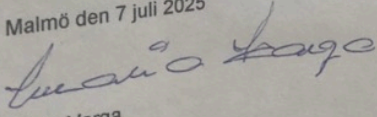
Avseende 2024 års förvaltning

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2024.01.01-2024.12.31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.
Jag har genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.
Jag har granskat underlag samt information i årsredovisningen och anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7 juli 2025


Maria Varga

Underskrifter

Malmö 250329

Datum:

Åsa Link

L. P.
S. W.

Monique G.

~~Amir~~

Y. W.

Sabir S.