

Årsredovisning 2024

Brf Fanérsågen 2

716417-9207



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fanérsågen 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

RB NH IP AH LBA

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 Enskede.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanérsågen 2	1982	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 467 kvm och 1 lokal om 21 kvm. Byggnadernas totalyta är 1721 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Forsberg	Ordförande
Jan Ahlin	Styrelseledamot
Jan Carl Michael Henriksson	Styrelseledamot
Peter Bergström	Styrelseledamot
Thomas Forssell	Styrelseledamot

Valberedning

Ulrika Stenhamre
Kristoffer Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

PD MH F AH JBA

Revisorer

Joakim Lindberg Revisor

Joakim Lindberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2017 ● Byte termostater alla radiatorer
Underhållsplan framtagna till fastigheten

2018 ● Installerat fiber till alla lägenheter

2020 ● Fönsterbyte/fönsterrenovering

2021 ● Byte entrédörrar och garageportar

2022 ● OVK

2023 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2025 ● Byte stuprör och viss målning
Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreshöjning med 5 procent

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Uppsagt tv-leverantörsavtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

912 11/11 11 11 11 11

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 126 293	1 111 379	1 097 788	1 089 203
Resultat efter fin. poster	-84 709	-22 207	57 707	-551 728
Soliditet (%)	30	27	27	28
Yttre fond	237 323	152 538	66 909	66 909
Taxeringsvärde	28 543 000	28 543 000	28 543 000	22 303 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	665	655	655	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	82,3	83,2	83,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 421	1 863	1 863	617
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 162	1 523	1 761	584
Sparande per kvm totalyta, kr	54	91	158	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	27	39	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	165	174	188
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	35	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	227	252	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	1,29	1,99	2,33
Räntekänslighet (%)	2,14	2,85	2,85	0,94

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.

BB M H IF AF SBT

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 733 251	-	-	2 733 251
Fond, yttre underhåll	152 538	-	84 785	237 323
Balanserat resultat	-1 829 695	-22 207	-84 785	-1 936 687
Årets resultat	-22 207	22 207	-84 709	-84 709
Eget kapital	1 033 887	0	-84 709	949 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 936 687
Årets resultat	-84 709
Totalt	-2 021 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	85 629
Balanseras i ny räkning	-2 107 025
	-2 021 396

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

PD MH TF AF SBA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 126 293	1 111 379
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 532
Summa rörelseintäkter		1 126 293	1 118 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-802 305	-802 056
Övriga externa kostnader	5	-91 424	-86 693
Personalkostnader	6	-71 046	-53 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 264	-177 264
Summa rörelsekostnader		-1 142 039	-1 119 492
RÖRELSERESULTAT		-15 746	-581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 342	12 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 304	-33 812
Summa finansiella poster		-68 962	-21 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 709	-22 207
ÅRETS RESULTAT		-84 709	-22 207

PD MA TF AB SBA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	2 527 930	2 705 194
Maskiner och inventarier	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 527 930	2 705 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 527 930	2 705 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 993	7 879
Övriga fordringar		10 071	9 219
Nabo Klientmedelskonto		265 680	234 072
Nabo räntekonto		307 490	842 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 409	68 896
Summa kortfristiga fordringar		662 642	1 162 387
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		662 642	1 162 387
SUMMA TILLGÅNGAR		3 190 572	3 867 581

PD M H IF AF LBA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 733 251	2 733 251
Fond för yttre underhåll		237 323	152 538
Summa bundet eget kapital		2 970 574	2 885 789
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 936 687	-1 829 695
Årets resultat		-84 709	-22 207
Summa fritt eget kapital		-2 021 396	-1 851 902
SUMMA EGET KAPITAL		949 178	1 033 887
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		2 400	2 400
Summa långfristiga skulder		2 400	2 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 621 000
Leverantörsskulder		46 263	44 895
Skatteskulder		4 833	7 361
Övriga kortfristiga skulder		10 552	7 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	177 346	150 556
Summa kortfristiga skulder		2 238 994	2 831 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 190 572	3 867 581

809 Alt TF AF ZBA

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-15 746	-581
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	177 264	177 264
	161 518	176 683
Erhållen ränta	6 342	12 186
Erlagd ränta	-70 385	-33 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 474	155 057
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 479	2 710
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 781	-6 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 776	151 720
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-621 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-621 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-503 224	151 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 076 393	924 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	573 169	1 076 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

OB Mkt TF AF PBA

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanérsågen 2 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.

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	935 268	921 216
Hysesintäkter, bostäder	99 024	97 503
Hysesintäkter, p-platser	91 560	91 560
Övriga intäkter	441	1 100
Summa	1 126 293	1 111 379

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	7 532
Summa	0	7 532

NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2024	2023
Fastskötsel, städ material	0	269
Trädgård och blommor	3 064	160
Reparationer	719	21 845
Tvättstuga	0	8 593
Dörrar och lås/porttele	5 253	1 844
VA	20 000	4 375
Ventilation	0	55 609
El	0	856
Temp. rep und eller projekt	0	14 456
Fastighetsel	45 830	47 077
Fjärrvärme	308 214	283 201
Vatten	101 736	59 800
Sophämtning	32 285	23 167
Grovsopor, tidningar	14 500	16 225
Fastighetsförsäkringar	53 119	49 488
Tomträttsavgäld	78 000	78 000
Kabel-TV	30 812	29 326
Bredband	58 224	58 199
Fastighetsskatt	50 550	49 566
Summa	802 305	802 056

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	999	1 626
Övriga förvaltningskostnader	21 000	17 707
Revisionsarvoden	20 750	20 500
Ekonomisk förvaltning	48 676	46 860
Summa	91 424	86 693

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	41 800	40 000
Löner, arbetare	15 750	3 750
Sociala avgifter	13 496	9 730
Summa	71 046	53 480

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 364 214	7 364 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 364 214	7 364 214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 659 020	-4 481 756
Årets avskrivning	-177 264	-177 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 836 284	-4 659 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 527 930	2 705 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 543 000	16 543 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	28 543 000	28 543 000

0 B H T F A F SBA

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 094	80 094
Utgående anskaffningsvärde	80 094	80 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-80 094	-80 094
Utgående avskrivning	-80 094	-80 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,05 %	2 000 000	2 621 000
Summa			2 000 000	2 621 000
Varav kortfristig del			2 000 000	2 621 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 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 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 168	4 533
El	4 340	4 322
Uppvärmning	41 615	42 047
Vatten	14 966	0
Utgiftsräntor	4 919	0
Förutbetalda avgifter/hyror	104 338	99 654
Summa	177 346	150 556

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

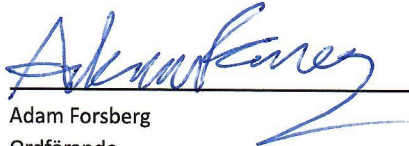
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 732 000	2 732 000

PD JH IF AF CRT

Underskrifter

Stockholm, 2025-05-07

Ort och datum



Adam Forsberg
Ordförande



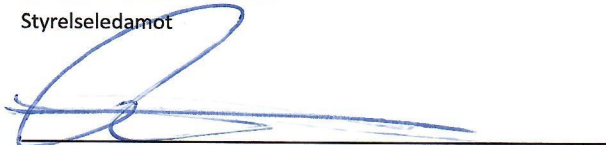
Jan Ahlin
Styrelseledamot



Jan Carl Michael Henriksson
Styrelseledamot



Peter Bergström
Styrelseledamot



Thomas Forssell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-07



Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor