

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Fåran 1 i Solna

769605-9257



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna 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

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 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Fåran 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Hagavägen 14,16. Fåran 1 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter,	bostadsrätt 2 352
3	Lokaler	hyresrätt 192

Allmänt om verksamheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring bostad, ansvarsförsäkring för styrelse, förmögenhetsbrott, miljöansvarsförsäkring för byggherre samt egendom under reparation om- eller tillbyggnad.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-10. På stämman deltog 17 medlemma.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Friberg	Suppleant (Avgått)
Mattias Inkapööl	Ledamot
Malin Löwberg	Ledamot (Avgått)
Anna Larssamils	Ledamot (Avgått)
Joakim Edhborg	Ledamot
Elina Kaarto	Suppleant
Jonas Törne	Ledamot
Samuel Skoglund	Ledamot
Olle Oswald	Ledamot
Eva Granestrand	Suppleant

På årsstämman 2024 avgick Anna Larssamils och Malin Löwberg som ledamoter samt Fredrik Friberg som suppleant. På årsstämman 2024 valdes Olle Oswald in som ledamot samt Eva Granestrand som suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Törne och Samuel Skoglund.

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöterna i föreningen genom Mattias Inkapööl, Jonas Törne, Joakim Edhborg, Samuel Skoglund och Olle Oswald.

Revisor, Philip Sörensson Baker Tilly Strömstad

Övrig information

- Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.
- Revisor har varit Philip Sörensson.
- Valberedningen har utgjorts av Linda Lindberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Reparation av värmeelement och spoling av varmvattenledningar
2024	Samtliga lysrörsarmaturer har bytts ut till LED i trapphuset
2024	Akut reparation av värmepump
2020	Stamspolning
2020	Översyn av el och byte av belysning i källare och gemensamma utrymmen
2020	Ny ventilation i lokalen Hagavägen 14
2019	Renovering ventilation och byte av fläktar för bättre inomhusklimat
2017	Renovering av ytskikt tvättstuga samt nytt torkskåp, tvättmaskin, torktumlare samt torkfläkt
2017	Stambyte under lokalen Hagavägen 14
2013	Ny tvättmaskin
2012	Fasad delrenoverad bakom balkonger
2011-2012	Balkongrenovering
2010	Utbyte av torktumlare
2009	Renovering av elcentral
2008	Dränering runt fastigheterna
2003	Stambyte av rör
2003	Ny tvättstuga
2002	Renovering av hissar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Stambyte i tvättstuga samt anslutning mot gatan
2025-2026	Målning av takplåtar och takfot
2025-2026	Fasadbyte samt renovering eller byte av fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 10 procent.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Fåran 1, Solna.

Fastighetens taxeringsvärde: 75 204 000 kr, varav byggnadsvärde 29 427 000 kr.

Föreningen äger fastigheten. Marken innehas med äganderätt.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2544 kvm, varav 2352 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
Hisskötsel
Värmecentral
Fiber

Leverantör

Storholmen förvaltning AB
Storholmen förvaltning AB
Storholmen förvaltning AB
Vanadis Care
Otis
Norrenergi
Stockholms Stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga pantsättningar har gåtts igenom av Storholmen förvaltning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 5

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 55

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 483	2 397	2 163	2 137	2 128
Resultat efter finansiella poster	62	38	-98	258	-131
Soliditet (%)	69,8	69,3	57,8	53,4	53,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	965	863	790	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	91	84	86	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 654	3 725	6 220	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 378	3 444	5 751	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	31	56	29	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	164	156	144	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	17	17	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	224	229	190	0	0
Sparande per kvm (kr)	179	169	122	0	0
Räntekänslighet (%)	3,8	4,3	7,9	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2544 kvm varav 2352 kvm bostadsrättsyta och 192 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för 2021-2020.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 114 506	4 547 263	1 572 803	-6 760 727	38 025	20 511 870
Avsättning underhållsfond			333 000	-333 000		0
Disposition av föregående års resultat:				38 025	-38 025	0
Årets resultat					62 250	62 250
Belopp vid årets utgång	21 114 506	4 547 263	1 905 803	-7 055 702	62 250	20 574 120

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att den ansamlade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-7 055 702
Årets resultat	62 250
	-6 993 452

Behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	333 000
i ny räkning överföres	-7 326 452
	-6 993 452

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			
Nettoomsättning	2	2 483 278	2 397 327
Övriga rörelseintäkter	3	600	9 026
Summa rörelseintäkter		2 483 878	2 406 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 651 928	-1 505 259
Övriga externa kostnader	5	-30 875	-26 125
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 784	-392 803
Summa rörelsekostnader		-2 075 587	-1 924 187
Rörelseresultat		408 291	482 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 239	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 280	-444 352
Summa finansiella poster		-346 041	-444 141
Resultat efter finansiella poster		62 250	38 025
Resultat före skatt		62 250	38 025
Årets resultat		62 250	38 025

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 604 437	27 997 221
Summa materiella anläggningstillgångar		27 604 437	27 997 221
Summa anläggningstillgångar		27 604 437	27 997 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110 842	16 808
Övriga fordringar	7	8 605	7 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 374	49 117
Summa kortfristiga fordringar		172 821	73 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 687 356	1 516 069
Summa kassa och bank		1 687 356	1 516 069
Summa omsättningstillgångar		1 860 177	1 589 090
SUMMA TILLGÅNGAR		29 464 614	29 586 311

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 661 769	25 661 769
Fond för yttre underhåll		1 905 803	1 572 803
Summa bundet eget kapital		27 567 572	27 234 572
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 055 702	-6 760 727
Årets resultat		62 250	38 025
Summa fritt eget kapital		-6 993 452	-6 722 702
Summa eget kapital		20 574 120	20 511 870
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	8 594 000	8 762 000
Leverantörsskulder		34 109	80 657
Skatteskulder		3 750	11 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	258 636	219 939
Summa kortfristiga skulder		8 890 495	9 074 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 464 615	29 586 311

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 250	38 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		392 784	392 803
Betald skatt		-7 538	-89 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		447 496	341 222
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-94 034	-16 808
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 963	2 884 582
Förändring av leverantörsskulder		-46 548	-6 167
Förändring av kortfristiga skulder		40 336	53 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		339 287	3 256 090
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-168 000	-5 868 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-168 000	-5 868 000
Årets kassaflöde		171 287	-2 611 910
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 516 069	4 127 980
Likvida medel vid årets slut		1 687 356	1 516 070

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(K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisnings intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med 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 avskrivningstider tillämpas.

	2024	2023	2022
Byggnad	100 år	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år	20 år
Hissanläggningar	20 år	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år	33 år
Tak	33 år	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år	10 år

Övriga tillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fodringar 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 ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 221 435	1 974 875
Hyror, lokaler/förråd	291 113	354 902
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	8 166	10 718
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 180
Kabel-TV/Bredband	47 520	54 252
Uteblivna hyror	-85 600	0
Övriga fakturerade kostnader	644	0
	2 483 278	2 395 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Återvunna avgift-/hyresfordringar	600	9 026
Övriga intäkter	0	1 400
	600	10 426

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl. avtal	25 244	68 098
Fastighetsskötsel material	93 829	18 349
Städning enl. avtal	60 000	60 000
Serviceavtal hiss	0	11 678
Trädgårdsskötsel	4 929	9 570
Bevakning, larm, jour, utryckning	0	1 500
Brand och skalskydd	6 988	0
Besiktningar	21 409	0
Reparationer	89 518	259 082
Underhåll	12 821	0
EL	77 807	142 108
Fjärrvärme	416 934	397 490
Vatten & avlopp	74 591	43 827
Sophämtning	77 645	71 433
Fastighetsförsäkringar	43 151	40 791
Fastighetsskatt/avgift	84 440	83 260
Bredband/Internet/Kabel-T	42 720	45 720
Förvaltningskostnader	268 869	124 915
Ekonomiskförvaltnings före detta förvaltare	0	45 345
Juridiskt konsultarvode	8 625	0
Projektkostnad fasad mm	197 761	
Konstaterade hyresförlust	0	18 179
Övriga fastighetskostnader	44 647	63 915
	1 651 928	1 505 260

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	30 875	26 125
	30 875	26 125

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden, Byggnad	16 459 556	16 459 556
Ingående anskaffningsvärden, Ombyggnad	8 981 944	8 981 944
Ingående anskaffningsvärden, Mark	11 576 294	11 576 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 017 794	37 017 794
Ingående avskrivningar	-9 020 573	-8 627 770
Årets avskrivningar	-392 784	-392 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 413 357	-9 020 573
Utgående redovisat värde	27 604 437	27 997 221
Taxeringsvärden byggnader	29 427 000	29 427 000
Taxeringsvärden mark	45 777 000	45 777 000
	75 204 000	75 204 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning skatter och avgifter	8 605	10 802
Fordringar hos leverantör	0	429
Övriga kortfristiga fordringar	0	-4 135
	8 605	7 096

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Stockholm Stadsnät, bredband	14 240	10 680
Bostadsrätterna, medlemsavgift	0	5 710
Förutbetald försäkringskostnad	31 544	32 727
Förutbetald preliminärskatt	7 590	0
	53 374	49 117

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
	15 500 000	15 500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,63	2025-09-30	8 594 000	8 762 000
			8 594 000	8 762 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	196 100	151 727
Upplupna räntekostnader	1 733	4 439
Upplupna kostnader, Vattenfall	5 907	5 604
Upplupna kostnader, Norrenergi	54 895	58 168
	258 635	219 938

2025-

Joakim Edhborg

Mattias Inkapööl

Jonas Törne

Olle Oswald

Samuel Skoglund

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

Baker Tilly Strömstad AB

Philip Sörensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM EDHBORG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fåran 1

Serienummer: 653e70ea2451fc[...]0d1eed1f16459

IP: 37.2.xxx.xxx

2025-05-14 19:12:49 UTC



Samuel Elias Sjöberg Skoglund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fåran 1

Serienummer: 7c91128a51c85a[...]ede17d7f0a6cf

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-15 11:40:02 UTC



JONAS KJELLSTRÖM TÖRNE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fåran 1

Serienummer: 15f2087ec3a7ee[...]f9546560ac4bc

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-15 16:11:03 UTC



Mattias Julius Inkapööl (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fåran 1

Serienummer: 1f39b606fe6e5a[...]78c537f445082

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-05-15 16:50:09 UTC



OLLE OSWALD

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fåran 1

Serienummer: a2237aee298993[...]97398d4aede3f

IP: 193.181.xxx.xxx

2025-05-21 08:25:36 UTC



Rolf Philip Sörensson

Extern Revisor

Serienummer: 3c01eec508b7b5[...]e6ec4e1ca83ae

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-05-21 08:43:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.