

Årsredovisning 2024

Brf FANAN 22

716417-4521



Välkommen till årsredovisningen för Brf FANAN 22

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
Upplysning vid förlust	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 1980-11-24. Stadgar registrerades 2023-11-16 hos Bolagsverket.

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 22 i Stockholm	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 963 kvm och 1 lokal om 37 kvm. Byggnadernas totalyta är 2000 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Persson Lönnberg	Ordförande
Anders Berntsson	Styrelseledamot
Johan Magnus Henningsson	Styrelseledamot
Victor Hjelm	Styrelseledamot
Anneli Samuelsson	Suppleant
Elin Blomqvist	Suppleant

Valberedning

Johan Chytraeus
Karin Cavalli-Björkman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av kameraövervakning på innergård och entréer
Förbättringsmålning och tätning av dörrar vid entréer och källardörrar samt delar av tak på gårdshus
Framdragning av 3-fas el till alla lägenheters el-central
Installation av analysverktyg och optimering av värmesystem
- 2023** ● Renovering av vädringsbalkonger, fönster och dörrar i gathusets trapphus samt del av fasad på gårdshuset.
- 2019** ● Reparation och tätning av ytterdörr till lokal i gatuhus
- 2017** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gårdshus
Ny undercentral för uppvärmning
Ny dörr till soprum och målning interiört
Belysning innergård
- 2016** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gatuhus
- 2014** ● Bredband
Porttelefoni
- 2011** ● Markanläggning
- 2010** ● Tak
- 2005** ● Utbyte elstigare
Stambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn och underhåll av element
Tak gårdshus, tak miljöhus och plåtarbete muren på gården
- 2026** ● Renovering av trapphus och entréer
Renovering tvättstuga

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring mm	Länsförsäkringar Stockholm
Fastighetsförvaltning	Delagott

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En andelsrättsförening bildades 1980-11-24. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 1995-10-24. Då registerades också den nuvarande ekonomiska planen. Nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Föreningens fastighet byggdes 1897 och har värdeår 1930, bostadsrättsförening äger och förvaltar marken och fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde mindre underhåll och förbättringsåtgärder under året genom installation av analysverktyg för optimering av värmesystem, framdragning av 3-fas el till alla lägenheters respektive el-central, förbättringsmålning och tätning av dörrar vid entréer och källardörrar samt tätning av delar av tak på gårdshus. Utöver detta genomfördes även installation av kameraövervakning på innergård och entréer för ökad trygghet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 307 195	1 292 949	1 162 023	1 150 116
Resultat efter fin. poster	-307 966	-2 368 489	-580 919	-332 338
Soliditet (%)	98	97	99	99
Yttre fond	325 035	1 126 782	801 747	708 994
Taxeringsvärde	108 345 000	108 345 000	108 345 000	71 654 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	586	586	586	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	88,5	98,4	99,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	173	90	-113	46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	30	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	150	136	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	215	193	-

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.

*Avser snittet för hela fastigheten och kan därmed inte appliceras per lägenhet.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har för avsikt att se över avtal för den löpande verksamheten så att avgifter och hyresintäkter ska täcka den löpande verksamheten. Då vissa avtal har längre uppsägnistid så räknar styrelsen med att detta kommer att ske från och med andra halvåret 2025. Föreningen har idag inga lån och en kassa på flera miljoner kronor. Dessa pengar avses användas för större investeringar i fastigheten så som tak, trapphus, fasad etc. och inte för löpnade verksamhet. Föreningen har även en dold tillgång i form av råvind i gårdshuset som i framtiden kan realiseras till bostad vid behov.

Årets negativa kassaflöde - 464 023 kr härrör sig till betalningen av underhållet för vädringsbalkongerna där kostnaderna redovisades i resultaträkningen 2023 men betalningen skedde under 2024 (dvs påverkar kassaflödet 2024). Utifrån årets kostnader i resultaträkning är kassaflödet - 2 433kr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 634 542	-	-	20 634 542
Upplåtelseavgifter	14 867 266	-	-	14 867 266
Fond, yttre underhåll	1 126 782	-	-801 747	325 035
Direkt kapitaltillskott	437 392	-	-	437 392
Balanserat resultat	-5 910 083	-2 368 489	801 747	-7 476 825
Årets resultat	-2 368 489	2 368 489	-307 966	-307 966
Eget kapital	28 787 410	0	-307 966	28 479 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 476 825
Årets resultat	-307 966
Totalt	-7 784 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	325 035
Att från yttre fond i anspråk ta	-347 509
Balanseras i ny räkning	-7 762 317
	-7 784 791

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	1 307 195	1 292 949
Övriga rörelseintäkter	3	20 514	7 312
Summa rörelseintäkter		1 327 709	1 300 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 434 509	-3 313 535
Övriga externa kostnader	9	-116 684	-146 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 457	-356 178
Summa rörelsekostnader		-1 856 650	-3 816 094
RÖRELSERESULTAT		-528 942	-2 515 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		221 141	147 345
Summa finansiella poster		221 141	147 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 801	-2 368 489
ÅRETS RESULTAT		-307 801	-2 368 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 655 092	21 696 577
Markanläggningar	11	761 943	783 423
Maskiner och inventarier	12	520	1 945
Pågående projekt		0	241 232
Summa materiella anläggningstillgångar		22 417 554	22 723 176
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 417 554	22 723 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 098	2 772
Övriga fordringar	13	3 973	3 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70 316	43 180
Summa kortfristiga fordringar		115 387	49 795
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 460 123	6 924 146
Summa kassa och bank		6 460 123	6 924 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 575 510	6 973 941
SUMMA TILLGÅNGAR		28 993 064	29 697 117

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 939 200	35 939 200
Fond för yttre underhåll		325 035	1 126 782
Summa bundet eget kapital		36 264 235	37 065 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 476 825	-5 910 083
Årets resultat		-307 966	-2 368 489
Summa fritt eget kapital		-7 784 791	-8 278 572
SUMMA EGET KAPITAL		28 479 444	28 787 410
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		71 400	71 400
Summa långfristiga skulder		71 400	71 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 124	508 754
Skatteskulder		1 019	117
Övriga kortfristiga skulder		1 395	82
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	281 682	329 354
Summa kortfristiga skulder		442 220	838 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 993 064	29 697 117

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-528 942	-2 515 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	305 457	356 178
	-223 485	-2 159 656
Erhållen ränta	221 141	147 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 344	-2 012 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 949	27 354
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-361 730	508 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464 023	-1 476 607
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-196 911
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-196 911
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	224 915
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	224 915
ÅRETS KASSAFLÖDE	-464 023	-1 448 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 924 146	8 372 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 460 123	6 924 146

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf FANAN 22 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Markanläggningar	2 %

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	1 150 116	1 150 116
Hysesintäkter, lokaler	152 108	142 833
Övriga intäkter	196	0
Andrahandsuthyrning	4 775	0
Summa	1 307 195	1 292 949

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Elprisstöd	0	4 952
Återbetaln. all Framtid	2 514	2 361
Övriga rörelseintäkter	18 000	0
Summa	20 514	7 312

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71 775	86 351
Besiktning och service	132 807	8 236
Städning	52 536	55 806
Trädgårdsarbete	0	883
Övrigt	1 425	17 084
Snöskottning	25 839	43 668
Summa	284 382	212 028

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	620	54 378
Bostäder	0	10 772
Källarutrymmen	0	15 789
Dörrar och lås/porttele	6 123	25 999
Övriga gemensamma utrymmen	18 931	0
VA	2 695	0
Värme	4 993	9 394
Ventilation	8 284	2 100
El	3 289	0
Kabel-tv/bredband	4 593	0
Hissar	0	40 985
Tak	18 482	0
Balkonger	0	72 813
Summa	68 009	232 230

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	1 905 354
Dörrar och lås/porttele	17 885	0
Värme	47 224	0
El	100 806	46 125
Hissar	77 500	0
Tak	0	76 538
Balkonger	104 094	164 501
Summa	347 509	2 192 518

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	49 236	60 247
Uppvärmning	329 243	300 492
Vatten	72 041	68 354
Sophämtning	127 407	99 910
Summa	577 927	529 003

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 949	58 514
Kabel-TV	14 264	13 574
Bredband	38 159	37 260
Fastighetsskatt	39 310	38 408
Summa	156 682	147 756

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	118	2 115
Övriga förvaltningskostnader	30 321	43 397
Revisionsarvoden	31 250	33 000
Ekonomisk förvaltning	49 224	46 212
Konsultkostnader	1 500	18 063
Bankkostnader	4 272	3 595
Summa	116 684	146 382

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 852 101	25 852 101
Årets inköp	241 232	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 093 333	25 852 101
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 155 524	-3 877 448
Årets avskrivning	-282 717	-278 076
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 438 241	-4 155 524
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 655 092	21 696 577
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 261 749</i>	<i>10 261 749</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 345 000	29 345 000
Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
Summa	108 345 000	108 345 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 074 083	1 074 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 074 083	1 074 083
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-290 661	-269 181
Årets avskrivning	-21 480	-21 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-312 141	-290 661
Utgående restvärde enligt plan	761 943	783 423

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	566 539	566 539
Utgående anskaffningsvärde	566 539	566 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-564 594	-507 972
Avskrivningar	-1 425	-56 622
Utgående avskrivning	-566 019	-564 594
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	520	1 945

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 973	3 843
Summa	3 973	3 843

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 187	7 006
Fastighetsskötsel	18 668	0
Försäkringspremier	10 856	9 829
Kabel-TV	3 584	3 566
Bredband	6 210	6 210
Förvaltning	16 811	16 569
Summa	70 316	43 180

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar rester	46 428	80 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 551	14 336
El	4 709	11 990
Uppvärmning	45 300	45 577
Vatten	850	11 421
Förutbetalda avgifter/hyror	134 469	133 870
Beräknat revisionsarvode	31 375	31 375
Summa	281 682	329 354

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

8 306 700

2023-12-31

8 306 700

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Birgitta Persson Lönnberg
Ordförande

Johan Magnus Henningsson
Styrelseledamot

Victor Hjelm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 13:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.05.2025 12:16

DOCUMENT ID:

HJICuHWPGxg

ENVELOPE ID:

H1zpdSbvzee-HJICuHWPGxg

DOCUMENT NAME:

Brf FANAN 22, 716417-4521 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

d73f025b01aece4263d54b53d053e9cf05c90fe81e0ed3
27d921e6d979835174958c2ffae0ec89d36efddb073c61
278887a160d59cdd04eb19c92cb46a1ac411

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR HJELM victor.hjelm@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 12:19 30.05.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.131.226
2. ANDERS BERNTSSON berntssonanders4@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 14:25 30.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.18.138
3. Johan Magnus Henningsson johan.m.henningsson@icloud.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 19:03 30.05.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.223
4. BIRGITTA PERSSON LÖNNBERG birgittapl@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2025 18:53 31.05.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.209
5. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:45 03.06.2025 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf FANAN 22, org. nr 716417-4521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf FANAN 22 för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 10-10 i detta dokument.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 föreningen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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, 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 eventuella betydande 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 Brf FANAN 22 för år 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 föreningen 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 förtlöpande 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 försumelse 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.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 13:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.05.2025 12:16

DOCUMENT ID:

HkMAOH-PMlg

ENVELOPE ID:

BkAOB-PMeg-HkMAOH-PMlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse FANAN 22, 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

cba448c676a5c5132ba054ae909102597c79b70147dd1
17c5ccd85a9297cb70931034b1b7e1d8632b9c9a2676e
0096acd53ffa074d624b1fcedad3d57704f8f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	Signed	03.06.2025 13:45	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	03.06.2025 13:45	Low	IP: 90.224.208.207

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed