

Årsredovisning 2025

Brf Svea Fanfar

769626-0111



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Fanfar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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

Styrelsen för Brf Svea Fanfar, 769626-0111, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2013-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-15 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Svea Artilleri 27	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, men ej bostadsrättstillägg. Medlemmarna tecknar egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg hos ett valfritt försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2014 och består av ett flerbostadshus om sex våningar med fyra trapphus och ett underliggande parkeringsgarage. Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 9 309 kvm, lokalyta om 2 280 kvm och därmed en totalyta om 11 580 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 19st
3 rok: 10 st
4 rok: 47 st
5 rok: 5 st
6 rok: 12 st
7 rok: 1 st

Lokaler

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerat avseende verksamhetslokaler.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Restaurang Brödernas	170 kvm	2027-03-31
Svea Lounge	250 kvm	2035-12-31

Gemensamhetsanläggningar (GA)

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 27, är delägare i fem olika GA.

Gemensamhetsanläggningarna har till uppgift att vårda bland annat tillfartsvägar, vattenledningar, Meloditorget, och lekplatsen. Kostnaderna för anläggningarna fördelas enligt andelstal mellan Brf Svea Fanfar, Brf Svea Symfoni, Brf Svea Serenad, Musikhögskolan/Akademiska Hus samt Vasakronan.

Garage

Föreningen har tillgång till 65 garageplatser (varav 48 platser är försedda med laddstationer) i ett underliggande garage, som hyrs ut till medlemmar i föreningen.

Medlem har, vid överlåtelse av bostadsrätt, rätt att överlåta en eventuell förhyrd garageplats samt därtill fast monterade tillbehör till förvärvaren av bostadsrätten jml JB 12:6 3:e st. Varken Bostadsrättsföreningen eller hyresvärden har rätt att motsätta sig detta avseende en garageplats. Har den överlåtande medlemmen fler garageplatser ska dessa överlämnas till hyresvärden, vilket också är fallet om förvärvaren av bostadsrätten inte är intresserad av en garageplats.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Åsa Magnusson	Ordförande
Charlotte Andersson Fisone	Styrelseledamot
Henrik Westfeldt	Styrelseledamot
Matilda Landström	Styrelseledamot
Raymond Mankowitz	Styrelseledamot
Thomas Von Schéele	Styrelseledamot
Lars Westin	Styrelseledamot (fr.o.m. juni t.o.m. september 2025)
Andras Vajlok	Suppleant
Oskar Nordmark	Suppleant
Ulrika Sundkvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotte Andersson Fisone, Matilda Landström och Henrik Westfeldt

Valberedning

Elisabeth Ragnå
Elisabeth Ramel
Ylva Tiveus

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en mer än 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2089. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla föreningens byggnader och mark i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning av avloppsstammar
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Byte av luftfjädrar för brandskyddsluckor
- 2024** ● Service och byte av ledskenor för hissar
Förstärkning av avloppsrör i källare för att förebygga läckage
Reparation av garageportens gångjärn
- 2025** ● Besiktning av taksäkerhet
Byte av nödutrymningsskyltar (hänvisningsarmatur)

Planerade underhåll

- 2026** ● Renskrapning lackning/oljning av 13 fönster/portar
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Radonmätning av inomhusluft
Rensning av ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Fastighetsallians Sthlm AB
Lounge och gym	Selvaag Pluss Service AB
Trappstädning	MBC Städservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra avsättning till framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningarna.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade (oförändrade f.g. år).

Årsavgifterna 2026 uppgår i genomsnitt till 922 kr/kvm (f.g. år 922 kr/kvm).

Under året ha 19 mkr av föreningens lån omförhandlats. Amortering har skett enligt plan med 2 mkr under 2025, dessutom har en extra amortering på 5 mkr genomförts.

I oktober 2024 begärdes föreningens hyresgäst Brödernas Stadion AB i företagsrekonstruktion. Föreningens fordran i samband med att bolaget beviljade rekonstruktion uppgick till 183 tkr. I bokslutet för 2024 gjordes därför en nedskrivning på 50%. Utfallet i rekonstruktionen är dock fortsatt mycket osäkert, varför vår fordran har skrivits ner till noll i bokslutet för 2025. Brödernas Stadion AB betalar sina hyror löpande.

Förändringar i avtal

Fastpris treårsavtal el med Fortum

Övriga uppgifter

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten och faktureras direkt från nätägaren respektive vald leverantör av el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Det har under året skett 4 överlåtelse. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 828 644	12 089 629	10 679 207	10 179 000
Resultat efter fin. poster	-1 578 712	-3 042 293	-3 336 925	-2 830 567
Soliditet (%)	88	87	87	86
Yttre fond	5 134 973	5 404 918	4 738 483	-
Taxeringsvärde	690 120 000	682 240 000	682 240 000	682 240 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	922	788	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,9	71,0	68,7	69,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 413	10 165	10 607	10 876
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 561	8 165	8 520	8 736
Sparande / kvm totalyta, kr	375	287	278	277
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	31	29	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	74	66	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	18	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	141	127	113	94
Räntekänslighet (%)	9,90	11,0	14,3	14,4

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 el (totalt 22 288 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna överstiger årets underskott och påverkar resultatet utan att medföra någon faktisk likviditetspåverkan. Kassaflödet från den löpande verksamheten är därmed positivt, vilket innebär att föreningens betalningsförmåga är fortsatt god trots det redovisade negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	693 050 000	-	-	693 050 000
Fond, yttre underhåll	5 404 918	-	-269 945	5 134 973
Balanserat resultat	-30 328 164	-3 042 293	269 945	-33 100 513
Årets resultat	-3 042 293	3 042 293	-1 578 712	-1 578 712
Eget kapital	665 084 460	0	-1 578 712	663 505 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 100 513
Årets resultat	-1 578 712
Totalt	-34 679 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	624 000
Balanseras i ny räkning	-35 303 225
	-34 679 225

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 828 644	12 089 629
Övriga rörelseintäkter	3	211 003	-36
Summa rörelseintäkter		13 039 647	12 089 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 200 728	-5 990 095
Övriga externa kostnader	8	-455 500	-637 206
Personalkostnader	9	-128 767	-136 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 927 880	-5 942 008
Summa rörelsekostnader		-12 712 875	-12 705 729
RÖRELSERESULTAT		326 772	-616 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 261	82 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 908 745	-2 508 246
Summa finansiella poster		-1 905 484	-2 426 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 578 712	-3 042 293
ÅRETS RESULTAT		-1 578 712	-3 042 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	750 303 191	756 062 495
Markanläggningar	12	63 618	81 162
Maskiner och inventarier	13	462 185	613 217
Pågående projekt	14	20 925	20 925
Summa materiella anläggningstillgångar		750 849 919	756 777 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		750 849 919	756 827 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 074	910 062
Övriga fordringar	16	2 370 398	860 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	220 437	281 039
Summa kortfristiga fordringar		2 615 909	2 051 556
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	3 819 031
Summa kassa och bank		0	3 819 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 615 909	5 870 588
SUMMA TILLGÅNGAR		753 465 827	762 698 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		693 050 000	693 050 000
Fond för yttre underhåll		5 134 973	5 404 918
Summa bundet eget kapital		698 184 973	698 454 918
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-33 100 513	-30 328 164
Årets resultat		-1 578 712	-3 042 293
Summa ansamlad förlust		-34 679 225	-33 370 458
SUMMA EGET KAPITAL		663 505 748	665 084 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	44 500 000	72 000 000
Summa långfristiga skulder		44 500 000	72 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	43 122 000	22 622 000
Leverantörsskulder		528 747	976 700
Övriga kortfristiga skulder		6 853	157 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 802 479	1 857 730
Summa kortfristiga skulder		45 460 079	25 613 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		753 465 827	762 698 386

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 772	-616 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 927 880	5 942 008
	6 254 652	5 325 872
Erhållen ränta	13 061	82 088
Erlagd ränta	-2 110 995	-2 629 377
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 156 718	2 778 583
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	844 986	416 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-451 597	-49 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 550 107	3 145 929
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-20 926
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-116 803
Avyttring av finansiella tillgångar	40 200	121 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten	40 200	-16 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-7 000 000	-4 122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 000 000	-4 122 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 409 693	-992 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 564 186	5 556 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 154 494	4 564 186

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea Fanfar är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Restpost	0,83 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Installationer	2,50 %
Byggnad	0,88 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	1,61 - 10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 579 436	8 580 866
Hysesintäkter, lokaler	1 457 176	1 328 285
Hysesintäkter, p-platser	2 254 406	1 560 000
Kabel-TV/Bredband	247 194	322 524
Intäcksreduktion	-7 500	0
Övriga intäkter	31 936	297 955
Laddboxar	265 996	0
Summa	12 828 644	12 089 629

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-36
Erhållna bidrag	8 370	0
Intäkt från Melodislingan AB	202 634	0
Summa	211 003	-36

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	185 337	280 409
Besiktning och service	532 893	539 719
Städning	287 693	258 028
Övrigt	40 372	24 157
Trädgårdsarbete	43 817	11 413
Snöskottning	168 556	87 695
Summa	1 258 669	1 201 421

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt	3 791	271 659
Bostäder	4 713	0
Trapphus/port/entr	8 894	9 762
Soprum/miljöanläggning	13 849	0
Dörrar och lås/porttele	17 128	6 188
Övriga gemensamma utrymmen	1 883	0
VA	88 098	2 568
Värme	14 665	20 267
Ventilation	60 543	80 666
El	44 111	2 144
Hissar	65 365	62 886
Tak	20 749	0
Gård/markytor	13 856	13 007
Garage och p-platser	71 103	42 584
Försäkringsärende/vattenskada	232 319	0
Summa	661 064	511 731

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	498 490	356 011
Uppvärmning	833 697	855 037
Vatten	302 891	258 914
Sophämtning	240 712	236 997
Summa	1 875 791	1 706 957

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 754	93 385
Bredband/Kabel-tv	280 215	389 808
Samfällighet	1 914 292	1 954 392
Fastighetsskatt	111 943	132 400
Summa	2 405 204	2 569 985

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 971	41 824
Övriga förvaltningskostnader	121 432	272 114
Juridiska kostnader	57 604	0
Kundförlust, Brödernas Stadion	91 638	91 638
Revisionsarvoden	32 375	28 500
Ekonomisk förvaltning	130 855	126 942
Konsultkostnader	17 625	76 189
Summa	455 500	637 206

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	28 767	31 420
Övriga personalkostnader	0	5 000
Summa	128 767	136 420

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 908 506	2 506 764
Övriga räntekostnader	239	1 482
Summa	1 908 745	2 508 246

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	807 638 867	807 638 867
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	807 638 867	807 638 867
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 576 372	-45 808 489
Årets avskrivning	-5 759 304	-5 767 883
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 335 676	-51 576 372
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	750 303 191	756 062 495
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>395 653 489</i>	<i>395 653 489</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	362 400 000	333 600 000
Taxeringsvärde mark	327 720 000	348 640 000
Summa	690 120 000	682 240 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175 444	175 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175 444	175 444
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-94 282	-76 737
Årets avskrivning	-17 544	-17 545
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 826	-94 282
Utgående restvärde enligt plan	63 618	81 162

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 915 374	1 915 374
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 915 374	1 915 374
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 302 158	-1 145 578
Årets avskrivning	-151 032	-156 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 453 190	-1 302 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	462 185	613 217

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans (Installation av laddstolpar)	20 925	0
Årets investeringar	0	20 925
Summa pågående arbeten	20 925	20 925

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Melodislingan AB	0	50 000
Summa	0	50 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	123 277	7 258
Skattefordringar	92 627	92 627
Övriga fordringar	0	15 416
Klientmedelskonto Nabo	1 705 368	745 155
Räntekonto Nabo	449 126	0
Summa	2 370 398	860 456

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 832	281 039
Kabel-TV	26 531	0
Bredband	9 366	0
Förvaltning	27 708	0
Summa	220 437	281 039

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,55 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2026-09-17	2,22 %	14 122 000	19 122 000
Nordea Hypotek	2026-09-23	2,19 %	1 500 000	3 500 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,91 %	27 500 000	27 500 000
Nordea Hypotek	2029-09-19	1,38 %	27 500 000	27 500 000
Nordea Hypotek	2028-09-20	2,71 %	8 500 000	8 500 000
Summa			87 622 000	94 622 000
Varav kortfristig del			43 122 000	22 622 000

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 683	29 730
Fastighetsskötsel	11 578	0
El	46 463	26 252
Uppvärmning	110 632	107 478
Utgiftsräntor	249 776	452 026
Vatten	74 448	64 150
Löner	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Förutbetalda avgifter/hyror	1 095 479	1 021 674
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	1 802 479	1 857 730

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

119 694 000

2024-12-31

119 694 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Stockholm

Åsa Magnusson
Ordförande

Charlotte Andersson Fisone
Styrelseledamot

Henrik Westfeldt
Styrelseledamot

Matilda Landström
Styrelseledamot

Raymond Mankowitz
Styrelseledamot

Thomas Von Schéele
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 08:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

SyNa9zwFbl

ENVELOPE ID:

H1g1T9MPYWg-SyNa9zwFbl

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Fanfar, 769626-0111 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

73de616b0fa21f164d961e14aae47f8d3b229fb3fc3b83d5b99cd6f7ab3e7f796516c6c5b75a55223a76ebe0d96ca690d2f865ba65840dd4e9e749d36a1be6c6

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. Henrik Bernt Ingemar We stfeldt henrik@sveafanfar.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 16:13 05.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.19.38
2. Åsa Maria Magnusson asa@konsultmagnusson. se	 Signed Authenticated	05.03.2026 16:30 05.03.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.181.89
3. Thomas Sven Åke Carl vo n Schéele thomas@styleforstyle.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 16:40 05.03.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.214
4. Karin Charlotte E Andersson on Fisone charlottefisone@gmail.co m	 Signed Authenticated	05.03.2026 20:11 05.03.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.23.13
5. MATILDA LANDSTRÖM matilda@sveafanfar.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 22:02 05.03.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Raymond Mankowitz raymond.mankowitz@gm ail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 22:55 05.03.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.22.38
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:33 06.03.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svea Fanfar, org.nr. 769626-0111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Fanfar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Fanfar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 08:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.03.2026 16:01

DOCUMENT ID:

BymT9zPK-g

ENVELOPE ID:

SkyacfwY-g-BymT9zPK-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Fanfar 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

83b353941ab722dd5d4defb32d5a9f15057133a6ffdbd4
3bc055d7ecc918f0a8235c6a4c49f328a9e7e6f1033c378
713c9db3d8fcabd6ca2970b6111d4f1a069

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	06.03.2026 08:32	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	06.03.2026 08:32	Low	IP: 158.174.108.46

* 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