



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fafne nr 1

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. 6
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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Våffeljärnet 3	2000	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 8 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 752 kvm. Byggnadernas totalyta är 2752 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Waldegren	Ordförande
Filip Lundqvist	Styrelseledamot t.o.m. 2024-08-30
Andreas Alge Tagg	Styrelseledamot
Angelica Bogeklint	Styrelseledamot
Karin Gunilla Hinze	Styrelseledamot
Therese Elinor Sennerfors	Styrelseledamot

Valberedning

Philip Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bo-Eric Svensson Extern revisor Sund Affärsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Målning av samtliga träfasader, fönster och dörrar
- 2023 ● Reparation av 8 krypgrunder samt installatöpn av 8 krypgrundsavfuktare
Takreparation samtliga byggnader
- 2022 ● Reparation av 8 krypgrunder samt installation av 8 krypgrundsavfuktare
Besiktning av Anticimex

Planerade underhåll

- 2025 ● Besiktning av 16 krypgrunder
Spolning av avloppsrör och stammar

Avtal med leverantörer

Revision	Bo-Eric Svensson
Snöröjning	Alltrac Markentreprenad
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Vatten	Roslagsvatten Täby Kommun
Sophämtning	Verdis Täby Kommun
Trygghetsavtal	Anticimex
Lägenhetsförteckning	SBC-Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC-Österåkers Bostadsrättsförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har lagts om med nya räntevillkor, då tidigare avtal löpt ut. Detta medför högre ränta på föreningens lån då tidigare villkor var väldigt fördelaktiga. Nya lån har tecknats med rörlig ränta.

Övriga uppgifter

Under året har ommålning av samtliga träfasader, fönster och dörrar genomförts. Detta har utförts i enlighet med underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 415 619	2 170 444	2 038 375	1 999 247
Resultat efter fin. poster	-610 669	-804 028	668 100	457 095
Soliditet (%)	68	69	68	67
Yttre fond	1 585 727	1 927 519	1 726 519	1 791 502
Taxeringsvärde	77 000 000	77 000 000	77 000 000	62 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	772	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	97,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 243	6 243	6 437	6 630
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 243	6 243	6 437	6 630
Sparande per kvm totalyta, kr	414	392	428	447
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	10	7	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	30	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	52	41	36	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,65	0,86	-	-
Räntekänslighet (%)	7,29	8,08	-	-

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 vatten (totalt 76 284 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har under räkenskapsåret haft stora kostnader i samband med målning av fastigheterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	28 678 464	-	-	28 678 464
Upplåtelseavgifter	5 226 000	-	-	5 226 000
Fond, yttre underhåll	1 927 519	-1 287 792	946 000	1 585 727
Balanserat resultat	3 097 313	483 764	-946 000	2 635 077
Årets resultat	-804 028	804 028	-610 669	-610 669
Eget kapital	38 125 268	0	-610 669	37 514 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 581 077
Årets resultat	-610 669
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-946 000
Totalt	2 024 407
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 122 176
Balanseras i ny räkning	3 146 583

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	2 415 619	2 170 444
Summa rörelseintäkter		2 415 619	2 170 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 799 796	-1 905 197
Övriga externa kostnader	8	-255 640	-179 890
Personalkostnader	9	-96 328	-178 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-627 720	-596 218
Summa rörelsekostnader		-2 779 484	-2 859 336
RÖRELSERESULTAT		-363 866	-688 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 163	35 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-283 028	-151 089
Summa finansiella poster		-244 865	-115 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-608 730	-804 028
Skatt		-1 939	0
ÅRETS RESULTAT		-610 669	-804 028

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	51 062 466	51 657 090
Markanläggningar	12	201 300	234 396
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 263 766	51 891 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 263 766	51 891 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 426	18 031
Övriga fordringar	14	1 212 658	1 266 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	49 039	31 533
Summa kortfristiga fordringar		1 267 123	1 316 045
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 015 467	2 015 467
Summa kortfristiga placeringar		2 015 467	2 015 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		435 850	420 533
Summa kassa och bank		435 850	420 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 718 439	3 752 045
SUMMA TILLGÅNGAR		54 982 205	55 643 531

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 904 464	33 904 464
Fond för yttre underhåll		1 585 727	1 927 519
Summa bundet eget kapital		35 490 191	35 831 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 635 077	3 097 313
Årets resultat		-610 669	-804 028
Summa fritt eget kapital		2 024 407	2 293 285
SUMMA EGET KAPITAL		37 514 598	38 125 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 000 000	6 040 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	6 040 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 181 066	11 141 066
Leverantörsskulder		15 433	79 210
Skatteskulder		6 922	6 473
Övriga kortfristiga skulder		19 183	16 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	245 003	234 605
Summa kortfristiga skulder		12 467 607	11 478 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 982 205	55 643 531

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-363 866	-688 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	627 720	596 218
	263 854	-92 674
Erhållen ränta	39 167	35 953
Erlagd ränta	-282 566	-151 112
Betald inkomstskatt	-1 939	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 516	-207 833
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 034	358 732
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 118	-174 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 432	-23 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-301 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-301 668
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-532 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-532 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	21 432	-858 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 541 763	2 400 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 563 194	1 541 763

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fafne nr 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 - 10 %
Markanläggningar	12,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 187 072	1 964 688
Hysesintäkter p-plats	27 900	19 125
Bredband	94 464	94 465
Vatten	112 080	0
Varmvatten, moms	0	66 200
El	-36 592	0
Elintäkter laddstolpe moms	24 674	13 206
Övriga intäkter, moms	778	0
Påminnelseavgift	120	420
Pantsättningsavgift	1 719	5 775
Överlåtelseavgift	2 866	6 565
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	2 415 619	2 170 444

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	46 200	0
Besiktningar	37 488	0
Gårdkostnader	934	2 018
Snöröjning/sandning	54 344	60 971
Serviceavtal	36 428	68 859
Förbrukningsmaterial	8 595	3 060
Summa	183 990	134 908

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 804	32 582
VVS	0	5 028
Elinstallationer	3 930	4 425
Vattenskada	38 707	28 097
Summa	46 441	70 132

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	48 724	73 750
Ventilation	0	144 589
Tak	0	1 069 453
Fönster	1 073 452	0
Summa	1 122 176	1 287 792

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	35 052	28 479
Vatten	108 141	83 522
Sophämtning/renhållning	42 600	57 050
Grovsopor	5 938	10 351
Summa	191 731	179 402

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 464	46 054
Skadedjursförsäkring	13 967	13 468
Kabel-TV	94 425	122 594
Övriga fastighetskostnader	61 442	0
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	255 458	232 964

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	269	244
Inkassokostnader	563	516
Övriga förluster	0	11 032
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	16 250
Styrelseomkostnader	5 046	0
Fritids och trivselkostnader	2 459	1 602
Föreningskostnader	2 888	16 094
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	70 489	49 446
Överlåtelsekostnad	8 024	9 190
Pantsättningskostnad	2 580	8 668
Administration	22 841	6 303
Konsultkostnader	123 125	50 375
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	255 640	179 890

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	79 275	150 000
Arbetsgivaravgifter	17 053	28 031
Summa	96 328	178 031

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	283 028	150 481
Dröjsmålsränta	0	608
Summa	283 028	151 089

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 221 720	60 790 510
Årets inköp	0	431 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 221 720	61 221 720
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 564 630	-8 998 750
Årets avskrivning	-594 624	-565 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 159 254	-9 564 630
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 062 466	51 657 090
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 488 000</i>	<i>9 488 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	77 000 000	77 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 734	0
Årets inköp	0	264 734
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	264 734	264 734
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 338	0
Årets avskrivning	-33 096	-30 338
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 434	-30 338
Utgående restvärde enligt plan	201 300	234 396

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 292	20 292
Utgående anskaffningsvärde	20 292	20 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 292	-20 292
Utgående avskrivning	-20 292	-20 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 823	141 433
Momsavräkning	26 976	0
Övriga kortfristiga fordringar	515	3 819
Transaktionskonto	223 667	258 353
Borgo räntekonto	903 678	862 877
Summa	1 212 658	1 266 481

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 665	31 533
Förutbet försäkr premier	16 735	0
Förutbet kabel-TV	31 882	0
Upplupna intäkter	-20 240	0
Upplupna ränteintäkter	-1 003	0
Summa	49 039	31 533

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Räntefond Kort PL A	2 461 420	2 015 467	2 015 467
Summa	2 461 420	2 015 467	2 015 467

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	0,97 %	6 200 000	6 200 000
SEB	2025-04-28	2,97 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2027-08-28	2,67 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2025-08-28	3,02 %	1 981 066	1 981 066
Summa			17 181 066	17 181 066
Varav kortfristig del			12 181 066	11 141 066

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 181 066 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	388	0
Uppl kostn el	3 909	0
Uppl kostn räntor	1 284	822
Uppl kostnad arvoden	27 750	27 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 719	8 719
Förutbet hyror/avgifter	202 953	197 314
Summa	245 003	234 605

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 559 000	26 559 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Täby

Andreas Alge Tagg
Styrelseledamot

Angelica Bogeklint
Styrelseledamot

Annika Waldegren
Ordförande

Filip Lundqvist
Styrelseledamot t.o.m. 2024-08-30

Karin Gunilla Hinze
Styrelseledamot

Therese Elinor Sennerfors
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå AB
Bo-Eric Svensson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.03.2025 10:42

DOCUMENT ID:

S1me7NV3j1g

ENVELOPE ID:

SybgQEVno1g-S1me7NV3j1g

DOCUMENT NAME:

Brf Fafne nr 1, 716454-7247 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA WALDEGREN annikawaldegren@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 21:50 12.03.2025 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.89.244
2. Therese Elinor Sennerfors theresesennerfors@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 15:26 10.03.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.230.43
3. FILIP LUNDQVIST filip.lundqvist@jm.se	Signed Authenticated	18.03.2025 20:09 18.03.2025 20:08	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.225.15
4. Karin Gunilla Hinze gilla.hinze@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 19:18 20.03.2025 19:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.58
5. Andreas Alge Tagg andreas.tagg@bonniernews.se	Signed Authenticated	20.03.2025 22:01 20.03.2025 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.200.20
6. ANGELICA BOGEKLINT angelica.bogeklint@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2025 21:02 23.03.2025 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.202.153
7. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	24.03.2025 09:11 24.03.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.55.11.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Fafne nr 1

Org.nr 716454-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fafne nr 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2025-

Bo Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.03.2025 10:42

DOCUMENT ID:

H1reQE43syx

ENVELOPE ID:

Bkze7VE3s1x-H1reQE43syx

DOCUMENT NAME:

Fafne nr 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	 Signed	24.03.2025 09:12	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Authenticated	24.03.2025 09:11	Low	IP: 185.55.11.94

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