

Årsredovisning 2024

Brf Svea Fanfar

769626-0111



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Fanfar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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

Styrelsen för Brf Svea Fanfar, 769626-0111, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 kommun .

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 27	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men ej bostadsrättstillägg.

Medlemmen 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 47 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 den 15 maj 2024 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Jacob Kaluski	Ordförande
Charlotte Andersson Fisone	Styrelseledamot
Niklas Karpe	Styrelseledamot
Matilda Landström	Styrelseledamot
Sofia Stolt	Styrelseledamot
Thomas Andersson	Styrelseledamot
Henrik Westfeldt	Suppleant
Sebastian Nyaiesh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jacob Kaluski, Thomas Andersson, Sebastian Nyaiesh, Sofia Stolt, Niklas Karpe.

Valberedning

Elisabeth Ramel
Elisabeth Ragnå
Sofie Lagergren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 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

- 2024** ● Förstärkning och justering av avloppsrör i källaren för att förebygga läckage
Service och byte av ledskenor för hissar
Reparation av garageportens gångjärn

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll och lackning av portar

Avtal med leverantörer

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för till exempel el, värme och avfallshantering.

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)
Fastighetsskötsel	Fastighetsallians Sthlm AB
Trappstädning	MBC Städservice AB
Bredband och Tv	Telenor

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

Årsavgifter 2024

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 en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade (17% f.g. år).

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 922 kr/m² (f.g. år 922 kr/m²).

Under 2024 har Melodislingan Parkering AB lagts ned och tillgångarna har överlåtits till Brf Svea Fanfar som framöver hyr ut parkeringsplatserna. I och med att moms inte debiteras har styrelsen valt att behålla samma bruttohyra, vilket medför en 25% ökning av netto hyran som tillfaller föreningen. Kostnaden för garageplatserna har varit oförändrad under 10 år.

Individuell mätning

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

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nära en fjärdedel av föreningens lån har omplacerats till lägre räntor under året. Tidpunkter för ränteförfall ligger därmed mer jämnt utspritt under åren fram till 2029.

I oktober begärdes Restaurang Brödernas Stadion AB i företagsrekonstruktion. Föreningens fordran i samband med att bolaget gick i rekonstruktion uppgick till 183 tkr, för närvarande är utfallet av denna fordran osäker. Styrelsen har i räkenskaperna för 2024 gjort reservation med antagande om att ackordet blir 50%. Restaurang Brödernas betalar sina avgifter löpande enligt Lagen om företagsrekonstruktion. Styrelsen följer utvecklingen noga.

Medlemsinformation

Föreningen hade 161 (f.g. år 166) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024 (2023).

Under året har 11 (f.g. år 9) överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 090	10 679	10 179	10 061
Resultat efter fin. poster	-3 042	-3 337	-2 831	-3 596
Soliditet (%)	87	87	86	85
Taxeringsvärde	682 240	682 240	682 240	529 040
Årsavgifter per kvm, bostadsrätt, kr	922	788	757	757
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	71,0	68,7	69,3	70,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 165	10 607	10 876	11 091
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 165	8 520	8 736	8 909
Sparande per kvm totalyta, kr	287	278	277	215
Energikostnad per kvm totalyta, kr	127	113	94	91
Räntekänslighet, %	11,0	14,3	14,4	14,6

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.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen avser att fortsatt stegvis anpassa årsavgifterna till de rådande driftskostnaderna i syfte att skapa förutsättningar för finansiering av de framtida underhållskostnaderna som kommer att uppstå efterhand fastigheten förslits. Styrelsen ambition är därför att bibehålla ett sparande i den övre delen av intervallet 200-300 kr/kvm och år samt att årligen amortera minst 2,0 Mkr av föreningens totala låneskuld, i syfte att minska föreningens räntekänslighet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	693 050	-	-	693 050
Fond, yttre underhåll	4 738	-	666	5 405
Balanserat resultat	-26 325	-3 337	-666	-30 328
Årets resultat	-3 337	3 337	-3 042	-3 042
Eget kapital	668 127	0	-3 042	665 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 328
Årets resultat	-3 042
Totalt	-33 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-420
Balanseras i ny räkning	-33 101
	-33 370

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	12 090	10 693
Övriga rörelseintäkter	3	-0	32
Summa rörelseintäkter		12 090	10 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 990	-5 920
Övriga externa kostnader	9	-637	-399
Personalkostnader	10	-136	-154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 942	-5 937
Summa rörelsekostnader		-12 706	-12 409
RÖRELSERESULTAT		-616	-1 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 508	-1 704
Summa finansiella poster		-2 426	-1 653
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 042	-3 337
ÅRETS RESULTAT		-3 042	-3 337

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	756 062	761 830
Markanläggningar	13	81	99
Maskiner och inventarier	14	613	770
Pågående projekt		21	0
Summa materiella anläggningstillgångar		756 778	762 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	50	55
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	55
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		756 828	762 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		910	1 476
Övriga fordringar	17	860	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	281	240
Summa kortfristiga fordringar		2 052	1 723
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 819	5 557
Summa kassa och bank		3 819	5 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 871	7 280
SUMMA TILLGÅNGAR		762 698	770 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		693 050	693 050
Fond för yttre underhåll		5 405	4 738
Summa bundet eget kapital		698 455	697 788
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 328	-26 325
Årets resultat		-3 042	-3 337
Summa ansamlad förlust		-33 370	-29 662
SUMMA EGET KAPITAL		665 084	668 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	72 000	74 122
Summa långfristiga skulder		72 000	74 122
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	22 622	24 622
Leverantörsskulder		977	653
Skatteskulder		0	-93
Övriga kortfristiga skulder		157	298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 858	2 304
Summa kortfristiga skulder		25 614	27 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		762 698	770 033

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-616	-1 684
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 942	5 937
	5 326	4 253
Erhållen ränta	82	52
Erlagd ränta	-2 629	-1 271
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 779	3 033
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	417	-454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49	-1 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 146	590
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21	-450
Förvärv av finansiella tillgångar	-117	-5
Avyttring av finansiella tillgångar	121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16	-454
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 122	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 122	-2 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-992	-2 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 557	7 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 564	5 557

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea Fanfar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 - 10 %
Markanläggningar	10 %
Maskiner och inventarier	1,61 - 10 %

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

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	8 581	7 333
Hysesintäkter, lokaler	1 500	1 312
Hysesintäkter, p-platser	1 560	1 560
Kabel-TV/Bredband	323	323
Vatten	63	63
Övriga intäkter	48	88
Värme	15	15
Summa	12 090	10 693

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	0	32
Summa	0	32

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	300	271
Larm och bevakning	322	271
Städning	258	221
Besiktning och service	199	102
Trädgårdsarbete	11	28
Snöskottning	88	68
Övrigt	24	5
Summa	1 201	966

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	0	11
Lokaler	0	5
Trapphus/port/entr	10	7
Dörrar och lås/porttele	6	75
VA	3	44
Värme	6	41
Ventilation	0	49
El	2	11
Hissar	49	71
Tak	0	2
Garage och p-platser	16	15
Försäkringsärende/vattenskada	0	3
Summa	92	335

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	272	107
VA	0	106
Värme	14	0
Ventilation	81	406
Hissar	14	0
Gård/markytor	13	0
Garage och p-platser	26	0
Summa	420	620

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	356	333
Uppvärmning	855	770
Vatten	259	207
Sophämtning	115	89
Återvinning	122	139
Summa	1 707	1 537

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	3
Fastighetsförsäkringar	93	121
Bredband/Kabeltv	390	370
Samfällighet	1 954	1 836
Fastighetsskatt	132	132
Summa	2 570	2 462

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	168	85
Förbrukningsmaterial	42	6
Kundförlust Brödernas	92	0
Revisionsarvoden	29	27
Styr.möte/stämma/städdag	64	89
Ekonomisk förvaltning	167	109
Konsultkostnader	76	83
Summa	637	399

NOT 10, STYRELSEARVODEN

	2024	2023
Styrelsearvoden	100	120
Sociala avgifter	31	33
Övriga personalkostnader	5	1
Summa	136	154

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 507	1 705
Övriga räntekostnader	1	-0
Summa	2 508	1 704

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	807 639	807 639
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	807 639	807 639
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 808	-40 041
Årets avskrivning	-5 768	-5 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 576	-45 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	756 062	761 830
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>395 653</i>	<i>395 653</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	333 600	333 600
Taxeringsvärde mark	348 640	348 640
Summa	682 240	682 240

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	175	175
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	175	175
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77	-59
Årets avskrivning	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-94	-77
Utgående restvärde enligt plan	81	99

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 915	1 466
Inköp	0	450
Utgående anskaffningsvärde	1 915	1 915
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 146	-994
Avskrivningar	-157	-151
Utgående avskrivning	-1 302	-1 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	613	770

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Installation av laddboxar	21	0
Summa	21	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50	50
Andra långfristiga fordringar	0	5
Summa	50	55

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7	7
Skattefordringar	93	0
Övriga fordringar	15	0
Nabo Klientmedelskonto	745	0
Summa	860	7

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281	240
Summa	281	240

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,55 %	8 500	0
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,58 %	19 122	19 122
Nordea Hypotek	2025-09-23	2,89 %	3 500	5 500
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,91 %	27 500	27 500
Nordea Hypotek	2029-09-19	1,38 %	27 500	27 500
Nordea Hypotek	2028-09-20	2,71 %	8 500	0
Nordea Hypotek	2024-10-03	4,72 %	0	19 122
Summa			94 622	98 744
Varav kortfristig del			22 622	24 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 622 tkr.

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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	450
El	26	0
Uppvärmning	107	0
Utgiftsräntor	452	573
Vatten	64	0
Löner	100	0
Sociala avgifter	31	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 022	1 280
Beräknat revisionsarvode	25	0
Summa	1 858	2 304

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	119 694 000	119 694 000

Underskrifter

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

Stockholm kommun

Charlotte Andersson Fisone
Styrelseledamot

Jacob Kaluski
Ordförande

Matilda Landström
Styrelseledamot

Niklas Karpe
Styrelseledamot

Sofia Stolt
Styrelseledamot

Thomas Andersson
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 07:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.03.2025 15:37

DOCUMENT ID:

SkZVm_sY3kl

ENVELOPE ID:

B1l4QdIF31x-SkZVm_sY3kl

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Fanfar, 769626-0111 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Niklas Karpe niklas.karpe@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 15:47 20.03.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.23.82
2. Sven Thomas Andersson sven.thomas.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 16:21 20.03.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.60.47
3. JACOB NEJTEL KALUSKI jacob@sveafanfar.se	Signed Authenticated	20.03.2025 17:04 20.03.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.67.167
4. Karin Charlotte E Andersson Fisone charlottefisone@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 17:07 21.03.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.23.13
5. MATILDA LANDSTRÖM matilda@sveafanfar.se	Signed Authenticated	22.03.2025 10:23 22.03.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.64.99
6. SOFIA HELENA MARIA STOLT sofia@sveafanfar.se	Signed Authenticated	24.03.2025 12:50 24.03.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.198.74.117
7. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	25.03.2025 07:04 25.03.2025 07:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

* 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 Svea Fanfar, org.nr. 769626-0111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Fanfar för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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, 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 2024 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 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 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 07:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.03.2025 15:37

DOCUMENT ID:

S17N7ujF3yg

ENVELOPE ID:

SJVQuoK3yg-S17N7ujF3yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Fanfar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	25.03.2025 07:05	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	25.03.2025 07:04	Low	IP: 213.66.134.172

* 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