

Årsredovisning 2025

Brf FANAN 22

716417-4521



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf FANAN 22

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fanan 22 i Stockholm	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 961 kvm och 1 lokal om 43 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 006 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victor Hjelm	Styrelseledamot
Anders Berntsson	Styrelseledamot
Meryem Savas	Styrelseledamot
Birgitta Persson Lönnberg	Ordförande

Valberedning

Johan Chytraeus

Lovisa Liska

Firmateckning

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

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Stambyte
Utbyte elstigare
- 2010** ● Tak
- 2011** ● Markanläggning
- 2014** ● Bredband
Porttelefoni
- 2016** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gatuhus
- 2017** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas - gårdshus
Ny undercentral för uppvärmning
Ny dörr till soprum och målning interiört
Belysning innergård
- 2019** ● Reparation och tätning av ytterdörr till lokal i gatuhus
- 2023** ● Renovering av vädringsbalkonger, fönster och dörrar i gathusets trapphus samt del av fasad på gårdshuset.
- 2024** ● Förbättringsmålning och tätning av dörrar vid entréer och källardörrar samt delar av tak på gårdshus
Installation av analysverktyg och optimering av värmesystem
Framdragnig av 3-fas el till alla lägenheters el-central
Installation av kameraövervakning på innergård och entréer
- 2025** ● Stamspolning
Uppfräschning av innergård med nya växter och krukor
Reparationer av delar av tak på gårdshus

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering tvättstuga
- 2026-2027** ● Tak gårdshus, tak miljöhus och plåtarbete muren på gården
Fasad gårdshus mot Banérgatan
- 2027** ● Renovering av trapphus och entréer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring mm	Länsförsäkringar Stockholm
Fastighetsförvaltning	Delagott

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen sa under året upp fastighetsförvaltning via Delagott och ingick istället ett jouravtal med Svanströms EI & VVS AB för eventuella underhåll av el och VVS. Löpande fastighetsförvaltning sker i egen regi eller med olika leverantörer beroende på ärendetyp. Avtalet med Länsförsäkringar sades också upp under året som ett led i att se över kostnader för olika avtal men löper till början av 2026 då föreningen byter försäkringsleverantör till Brandkontoret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 306 371	1 307 195	1 292 949	1 162 023
Resultat efter fin. poster	-131 965	-307 801	-2 368 489	-580 919
Soliditet (%)	99	98	97	99
Yttre fond	302 561	325 035	1 126 782	801 747
Taxeringsvärde	105 749 000	108 345 000	108 345 000	108 345 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	586	586	586	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	86,6	88,5	98,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	133	173	90	-113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	25	30	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	165	150	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	36	34	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	225	215	193
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen såg under året över flertalet avtal för den löpande verksamhet för att få ner löpande kostnaderna så att medlemsavgifterna plus intäkter via lokal skulle täcka utgifterna för det löpande underhållet. Detta uppnåddes under andra halvan av året då vissa avtal hade längre uppsägningstider. Detta resulterade i att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde om 187 554 kr. Årets resultat blir dock trots detta negativt främst pga. avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Föreningen har idag inga lån och en kassa vid årets utgång på 6 647 677 kr. Dessa pengar avses användas för större investeringar i fastigheten så som tvättstuga, tak, trapphus, fasad etc. och inte för den löpande verksamheten. Föreningen har även en dold tillgång i form av en råvind i gårdshuset som i framtiden kan realiseras till bostad vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	20 634 542	-	-	20 634 542
Upplåtelseavgifter	14 867 266	-	-	14 867 266
Fond, yttre underhåll	325 035	-	-22 474	302 561
Direkt kapitaltillskott	437 392	-	-	437 392
Balanserat resultat	-7 476 825	-307 966	22 474	-7 762 317
Årets resultat	-307 966	307 966	-131 800	-131 800
Eget kapital	28 479 444	0	-131 800	28 347 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 762 317
Årets resultat	-131 800
Totalt	-7 894 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	317 247
Balanseras i ny räkning	-8 211 364
	<hr/>
	-7 894 117

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	1 306 371	1 307 195
Övriga rörelseintäkter	3	2 554	20 514
Summa rörelseintäkter		1 308 925	1 327 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 051 505	-1 434 509
Övriga externa kostnader	9	-121 161	-116 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 845	-305 457
Summa rörelsekostnader		-1 571 511	-1 856 650
RÖRELSERESULTAT		-262 586	-528 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		130 621	221 141
Summa finansiella poster		130 621	221 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 965	-307 801
ÅRETS RESULTAT		-131 965	-307 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	21 278 412	21 655 092
Markanläggningar	11	740 463	761 943
Maskiner och inventarier	12	0	520
Summa materiella anläggningstillgångar		22 018 874	22 417 554
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 018 874	22 417 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 395	41 098
Övriga fordringar	14	4 041	3 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 647	70 316
Summa kortfristiga fordringar		77 083	115 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 647 677	6 460 123
Summa kassa och bank		6 647 677	6 460 123
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 724 760	6 575 510
SUMMA TILLGÅNGAR		28 743 634	28 993 064

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 939 200	35 939 200
Fond för yttre underhåll		302 561	325 035
Summa bundet eget kapital		36 241 761	36 264 235
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 762 317	-7 476 825
Årets resultat		-131 800	-307 966
Summa ansamlad förlust		-7 894 117	-7 784 791
SUMMA EGET KAPITAL		28 347 644	28 479 444
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		71 400	71 400
Summa långfristiga skulder		71 400	71 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 724	158 124
Skatteskulder		7 127	1 019
Övriga kortfristiga skulder		-75	1 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	263 814	281 682
Summa kortfristiga skulder		324 590	442 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 743 634	28 993 064

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-262 586	-528 942
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	398 845	305 457
	136 259	-223 485
Erhållen ränta	128 048	221 141
Erhållen utdelning	2 573	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 880	-2 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 304	-99 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-117 630	-361 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 554	-464 023
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	187 554	-464 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 460 123	6 924 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 647 677	6 460 123

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf FANAN 22 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, 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	1,80 %
Yttertak	1,80 %
Fasader	1,80 %
Balkonger	1,80 %
Fönster	2,40 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	14,39 %
Styr & övervakning	4,23 %
El	4,80 %
Hissar	4,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 150 116	1 150 116
Hysesintäkter, lokaler	154 504	152 108
Övriga intäkter	1 751	4 971
Summa	1 306 371	1 307 195

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-0
Erhållna bidrag	2 553	0
Återbetaln. all Framtid	0	2 514
Övriga rörelseintäkter	0	18 000
Summa	2 554	20 514

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	37 796	71 775
Besiktning och service	39 229	132 807
Städning	62 444	52 536
Trädgårdsarbete	2 888	0
Övrigt	31 270	1 425
Snöskottning	12 913	25 839
Summa	186 540	284 382

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	620
Bostäder	8 860	0
Tvättstuga	38 125	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 123
Övriga gemensamma utrymmen	6 816	18 931
VA	34 904	2 695
Värme	0	4 993
Ventilation	0	8 284
El	14 532	3 289
Kabel-tv/bredband	0	4 593
Hissar	30 257	0
Tak	0	18 482
Summa	133 494	68 009

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	17 885
Värme	0	47 224
El	0	100 806
Hissar	0	77 500
Balkonger	0	104 094
Summa	0	347 509

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 183	49 236
Uppvärmning	326 190	329 243
Vatten	85 801	72 041
Sophämtning	95 083	127 407
Summa	566 257	577 927

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 181	64 949
Kabel-TV	14 336	14 264
Bredband	37 280	38 159
Fastighetsskatt	45 418	39 310
Summa	165 215	156 682

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	382	118
Övriga förvaltningskostnader	38 904	34 593
Revisionsarvoden	31 875	31 250
Ekonomisk förvaltning	50 000	49 224
Konsultkostnader	0	1 500
Summa	121 161	116 684

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 093 333	25 852 101
Årets inköp	0	241 232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 093 333	26 093 333
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 438 241	-4 155 524
Årets avskrivning	-376 680	-282 717
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 814 921	-4 438 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 278 412	21 655 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 261 749</i>	<i>10 261 749</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 749 000	29 345 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	79 000 000
Summa	105 749 000	108 345 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 074 083	1 074 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 074 083	1 074 083
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-312 141	-290 661
Årets avskrivning	-21 480	-21 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-333 621	-312 141
Utgående restvärde enligt plan	740 463	761 943

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	566 539	566 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	566 539	566 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-566 019	-564 594
Årets avskrivning	-520	-1 425
Utgående ackumulerad avskrivning	-566 539	-566 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	520

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	241 232
Omfört till Byggnad	0	-241 232
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 041	3 973
Summa	4 041	3 973

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 953	14 187
Fastighetsskötsel	0	18 668
Försäkringspremier	11 433	10 856
Kabel-TV	3 644	3 584
Bredband	6 250	6 210
Förvaltning	17 367	16 811
Summa	65 647	70 316

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 611	18 551
Städning	5 375	0
El	5 400	4 709
Uppvärmning	43 507	45 300
Vatten	14 338	850
Förutbetalda avgifter/hyror	134 826	134 469
Beräknat revisionsarvode	31 375	31 375
Summa	247 432	235 254

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 306 700	8 306 700

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som ett resultat av den uppdaterade underhållsplanen under 2025 har planering påbörjats för i första hand renovering av tvättstugan i början av 2026 och i samband med det även byte av delar av avloppsstam under golvet i tvättstugan samt planer på att relina avloppsstam under gård mellan gårds- och gathuset.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Birgitta Persson Lönnberg
Ordförande

Meryem Savas
Styrelseledamot

Victor Hjelm
Styrelseledamot

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

HQV
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:45

DOCUMENT ID:

ryU-vLkpbe

ENVELOPE ID:

rJI-vIJ6Zx-ryU-vLkpbe

DOCUMENT NAME:

Brf FANAN 22, 716417-4521 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

7fd73689a4241737701959c84920aef958c1c920717c8e

c9cc96b7801eeaff7d71e3c70fa6139fcb3bc485f66b88c

e0028f8aa8939fefa3b12f19a19b8a93434

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. MERYEM SAVAS meryem.savas@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:16 17.04.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.11
2. ANDERS BERNTSSON berntssonanders4@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 12:48 17.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.201
3. Birgitta Lönnberg birgittapl@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:24 17.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.151.209
4. VICTOR HJELM victor.hjelm@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:37 17.04.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:474e:816e:1baf:e3a9:1f49:7e6a
5. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:59 17.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen FANAN 22

Org.nr 716417-4521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen FANAN 22 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen FANAN 22s 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen FANAN 22 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen FANAN 22 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 13:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:45

DOCUMENT ID:

ByD-PI1Tbx

ENVELOPE ID:

ryU-v8JpWe-ByD-PI1Tbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen FANAN 22
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c8f29d518723667ea4bcbf6d5f65a23dd83834f7f3e813b
a0be5420a516968a2da3194769e5c162d7b184a9e1f6f1
435f6957c44c450004836ca497958250abc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	17.04.2026 13:58	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	17.04.2026 13:57	Low	IP: 20.91.223.119

* 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