

Årsredovisning 2024

Brf Fanan 3

769620-9654



 HkWMYVxaJeg-B1fXy4xakxe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fanan 3

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 Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Fanan 3	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 1 781 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Schmidt	Ordförande
Rafet Sijaric	Styrelsesuppleant
Esteban Ramirez Tavera	Styrelsesuppleant
Carl Viktor Chinthaka Johansson	Styrelseledamot
Justinas Smertinas	Styrelseledamot
Matias Gundemaro Alfieri	Styrelseledamot
Philip Svensson	Styrelseledamot

Valberedning

Kristina Flygare
Philip Svensson

Firmateckning

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

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny torktumlare installerad i tvättstugan.
- 2022** ● OVK genomförd i samtliga lägenheter med självdragsventilation.
- 2021** ● Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan.
Förstärkning av bjälklaget på vinden.
Postboxar monterade.
- 2020** ● Brandskyddsåtgärder vid tvättstugan och i soprummet. Tvättstugan: monterat brandvarnare, pulversläckare och utrymningsarmaturer. I soprummet: montering av punktsläckare i taket.
- 2018-2023** ● 6 nya vindslägenheter byggdes (lgh nr. 30-35) samt lägenhet nr. 28 omvandlades till etage. Byggnationen genomfördes av Kajbo AB.
- 2018** ● Fasad och tak: Tegel- och puts m.m. på gatufasader: omfogning av allt fasadtegel, omputsning och målning av putsfält, putsreparation och målning av sockel, fasadrengröning. Gjutna fasaddekorationer: spricklagning, omfogning, rengöring, ommålning. Krönklot: restaurering av klot på tegelpelare i gavlar och prydnadsgavlar. Plåt på prydnadsgavlar: rivning befintlig plåt och montage ny plåt. Reparation av trappa mot Möllevångsgatan. Balkongräcken: restaurering, rostskydd och målning av samtliga balkongräcken. Fönster- och fönsterdörrar: utvändig målning av samtliga fönster och fönsterdörrar mot gata och gård, nya tätningslister, justering av lås och beslag, putsning. Fönsterbleck: målning av fönsterbleck, beslag samt galler framför källarfönster. Gårdsfasader: rengöring, foglagning, ommålning. Portgång: målning av väggar, tak och stäldörr. Brandgavel: omfogning av hela brandgaveln. Tak: Ny underlagspapp. Ny ytpapp. Ny plåtbeklädnad av samtliga brandmurar. Nya nederbeslag på samtliga skorstenar. Ny taksäkerhet i form av gångbrygga inock och snörasskydd i takfot. Montering av Velux hantverkarutgång. Öppningsbara, rostfria galler på samtliga skorstenar. Papp och plåtbeklädnad av 6 st kombi- och skorstenar. Rensning av 4 st igensatta skorstenar.
- 2017** ● Renovering av källare, byggt källarförråd för lägenheterna.
- 2013** ● Bytt samtliga radiatorventiler och termostater.
Installerat ny fjärrvärmecentral och ställdon.
Bytt stamventiler i källaren.
- 2011** ● Installerat fastighetsnät för bredband.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsservice, städning	Syd Ultra Service
Underhållsplanering	Riksbyggen ekonomisk förening
Elnät	E.ON Energidistribution AB
El	E.ON Energilösningar AB
Fjärrvärme	E.ON Energiinfrastruktur AB
Vatten och avlopp, avfallshantering	VA SYD
Avfallshantering	Stena Recycling AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Revision	Ernst & Young AB
Revision	Rävisor AB
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1 AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Utbildning och styrelserådgivning	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Banktjänster	Swedbank AB
Banktjänster	SBAB Bank AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjningen av årsavgiften med 13% gjordes för att kunna hantera ökade kostnader för lånen, uppvärmning och vatten/avlopp.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Från 2024-01-01 har vi ett nytt avtal med Riksbyggen för revidering av underhållsplanen.

Från 2024-01-01 har vi en ny fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna / Söderberg & Partners.

Följande avtalsförändringar har genomförts för att sänka våra kostnader:

Under 2023 avslutade vi vårt avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Riksbyggen och flyttade den ekonomiska förvaltningen till Simpleko från 1 januari 2024.

Vi har avslutat vårt avtal med Klottrets Fiende i juli 2024.

Vi har avslutat revision genom Ernst & Young AB och anlitar nu Rävisor AB för revisionen.

Övriga uppgifter

På uppdrag från styrelsen har Simpleko under 2024/2025 genomfört en övergång av föreningens redovisning från redovisningsregelverket K2 till K3. Årsredovisningen för 2024 är upprättad enligt K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 937 904	1 634 624	-
Resultat efter fin. poster	-22 763	179 799	-
Soliditet (%)	46	46	-
Yttre fond	2 247 059	1 734 059	-
Taxeringsvärde	28 800 000	28 800 000	27 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	949	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 914	9 086	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 643	8 811	-
Sparande per kvm totalyta, kr	260	210	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	168	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	81	50	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	242	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	1,95	-
Räntekänslighet (%)	8,29	9,6	-

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.

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

Föreningen går med förlust under verksamhetsåret. Den främsta anledningen till detta beror på att man under verksamhetsåret har gått över till K3-regelverket vilket bland annat innebär att man fått högre avskrivningar. En annan väsentlig faktor är att räntekostnaderna ökat i takt med att löptider för föreningens bundna lån upphört och där räntan tidigare varit mycket förmånlig men numera övergått till rörligt och med dagens ränteläge. För att råda bukt med detta har föreningen valt att höja avgifterna fr o m 2025-02-01 och ämnar att fortsätta med detta under åtminstone en femårsperiod. Däremot är det inte fastställt med hur mycket.

Styrelsen tittar även på möjligheten att slå samman flera lån. Större lån ger större utrymme för ränteförhandling. Med en lägre ränta kan styrelsen förlägga om räntekostnader till att istället amortera på befintliga lån och därmed öka besparingen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	22 744 415	-	-	22 744 415
Upplåtelseavgifter	1 879 845	-	-	1 879 845
Fond, yttre underhåll	1 734 059	-	513 000	2 247 059
Balanserat resultat	-12 952 595	179 799	-513 000	-13 285 796
Årets resultat	179 799	-179 799	-22 763	-22 763
Eget kapital	13 585 524	0	-22 763	13 562 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 285 796
Årets resultat	-22 763
Totalt	-13 308 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	513 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 159
Balanseras i ny räkning	-13 776 400
	-13 308 559

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 937 904	1 708 869
Övriga rörelseintäkter	3	-2	13 932
Summa rörelseintäkter		1 937 903	1 722 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-821 374	-817 532
Övriga externa kostnader	8	-155 323	-301 332
Personalkostnader	9	-91 292	74 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 649	-193 250
Summa rörelsekostnader		-1 546 637	-1 237 270
RÖRELSERESULTAT		391 265	485 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 265	2 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419 292	-308 279
Summa finansiella poster		-414 028	-305 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 762	179 799
ÅRETS RESULTAT		-22 762	179 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 345 719	28 821 332
Maskiner och inventarier	12	48 495	51 531
Summa materiella anläggningstillgångar		28 394 214	28 872 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 394 214	28 872 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 491	42 860
Övriga fordringar	13	27 465	28 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 256	22 620
Summa kortfristiga fordringar		92 212	93 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		968 434	708 822
Summa kassa och bank		968 434	708 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 060 646	802 721
SUMMA TILLGÅNGAR		29 454 861	29 675 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 624 260	24 624 260
Fond för yttre underhåll		2 247 059	1 734 059
Summa bundet eget kapital		26 871 319	26 358 319
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 285 796	-12 952 595
Årets resultat		-22 763	179 799
Summa ansamlad förlust		-13 308 559	-12 772 796
SUMMA EGET KAPITAL		13 562 761	13 585 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 428 425	15 674 110
Summa långfristiga skulder		3 428 425	15 674 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 965 440	0
Leverantörsskulder		68 873	61 353
Skatteskulder		10 839	8 609
Övriga kortfristiga skulder		12 656	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	405 867	345 871
Summa kortfristiga skulder		12 463 675	415 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 454 861	29 675 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	391 265	485 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 649	193 250
	869 914	678 781
Erhållen ränta	5 265	2 547
Erlagd ränta	-399 095	-293 687
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 084	387 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 687	5 499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 086	-10 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 857	382 802
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-280 245	-300 760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 245	-300 760
ÅRETS KASSAFLÖDE	259 612	82 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	708 822	626 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	968 434	708 822

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Detta är första året som föreningen tillämpar K3-regelverket.

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	1,27 - 10,32 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 790 811	1 573 892
Hysesintäkter, bostäder	60 732	60 732
Intäkter internet	65 340	63 360
Övriga intäkter	0	1 800
Pantförskrivningsavgift	5 730	2 625
Överlåtelseavgift	7 165	6 460
Andrahandsuthyrning	8 126	0
Summa	1 937 904	1 708 869

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Erhållna statliga bidrag	0	13 935
Summa	-2	13 932

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81 250	85 201
Städning	2 200	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	-20 310	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 048
Besiktning och service	8 596	17 190
Brandskydd	0	1 350
Yttre skötsel	3 724	0
Summa	75 460	105 789

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	27 802	99 567
Summa	27 802	99 567

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 841	41 878
Uppvärmning	324 261	299 805
Vatten	144 771	89 361
Sophämtning	31 827	33 104
Summa	544 700	464 148

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 609	27 409
Bredband	71 219	64 025
Fastighetsskatt	57 050	56 594
Korr. fastighetsskatt	9 534	0
Summa	173 412	148 028

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	970	0
Övriga förvaltningskostnader	5 349	24 669
Revisionsarvoden	38 100	25 000
Ekonomisk förvaltning	43 751	204 433
Tidigare förvaltning	19 162	0
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 178	0
Överlåtelsekostnad	7 165	6 563
Pantsättningskostnad	5 730	2 625
Konsultkostnader	11 250	34 906
Serv.avg branschorg.	5 020	0
Bankkostnader	4 648	3 137
Summa	155 323	301 332

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 000	-58 900
Löner/arvoden vicevärd	0	1 950
Sociala avgifter	22 292	-17 894
Summa	91 292	-74 844

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	417 463	308 279
Övriga räntekostnader	1 829	0
Summa	419 292	308 279

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 037 171	32 037 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 037 171	32 037 171
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 215 839	-3 025 620
Årets avskrivning	-475 613	-190 219
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 691 452	-3 215 839
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 345 719	28 821 332
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 656 090</i>	<i>8 656 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
Summa	28 800 000	28 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 625	60 625
Utgående anskaffningsvärde	60 625	60 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 094	-6 063
Avskrivningar	-3 036	-3 031
Utgående avskrivning	-12 130	-9 094
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 495	51 531

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 786	28 419
Övriga fordringar	2 679	0
Summa	27 465	28 419

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 608	5 020
Försäkringspremier	11 887	0
Bredband	11 550	5 775
Förvaltning	10 211	0
Förutbet försäkr premier	0	11 825
Summa	42 256	22 620

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-11-28	3,26 %	3 045 440	3 102 260
Swedbank Hypotek AB	2025-08-28	3,24 %	5 540 000	5 663 425
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	1,25 %	3 428 425	3 428 425
Swedbank Hypotek AB	2025-12-28	3,18 %	3 380 000	3 480 000
Summa			15 393 865	15 674 110
Varav kortfristig del			11 965 440	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 915 065 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	6 250	0
El	4 158	3 768
Uppvärmning	43 888	112 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	25 000
Utgiftsräntor	55 666	35 469
Vatten	9 817	0
Löner	65 000	36 000
Uppl kostn renhållningsavg	2 256	1 508
Sociala avgifter	21 035	11 311
Förutbetalda avgifter/hyror	160 322	120 604
Beräknat revisionsarvode	12 475	0
Summa	405 867	345 871

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 210 000	17 210 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes från 2025-02-01 med 10%. Höjningen gjordes för att kunna förbättra föreningens sparande främst genom extra amorteringar på lånen.

Underskrifter

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

Malmö kommun

Carl Viktor Chinthaka Johansson
Styrelseledamot

Christian Schmidt
Ordförande

Justinas Smertinas
Styrelseledamot

Matias Gundemaro Alfieri
Styrelseledamot

Philip Svensson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 14:26

DOCUMENT ID:

B1fXy4xakxe

ENVELOPE ID:

HkWMYVxaJeg-B1fXy4xakxe

DOCUMENT NAME:

Brf Fanan 3, 769620-9654 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JUSTINAS SMERTINAS justinas.smertinas@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:34 28.04.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.216
2. Kent Philip Christian Svensson philipsvensson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:22 28.04.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.46.8
3. CARL VIKTOR CHINTHAKA JOHANSSON viktors_johansson@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:34 30.04.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.194.46
4. CHRISTIAN SCHMIDT cs12345@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:11 29.04.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 185.65.135.181
5. MATIAS GUNDEMARO ALFIERI matias@kajbo.se	Signed Authenticated	04.05.2025 20:02 04.05.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:37 05.05.2025 10:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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 Bostadsrättsföreningen Fanan 3
769620-9654**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan 3 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fanan 3 för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 14:26

DOCUMENT ID:

SylXyVlaJgl

ENVELOPE ID:

rJlGk4e6klg-SylXyVlaJgl

DOCUMENT NAME:

rb Fanan 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	05.05.2025 10:37	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	05.05.2025 10:37	Low	IP: 83.227.18.88

* 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