



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fanan Nr 20

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fanan 20	1985	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1895 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1754 kvm och uthyrda förråd om 12 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Maria Gop	Ordförande
Jenny Forsell	Styrelseledamot
Karl Johan Smitterberg	Styrelseledamot
Niclas Ankarcrona	Styrelseledamot
Elisabet Bergmann	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Bergmann

Sara Bergmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 1999 ● Stambyte (mellan åren 1999-2009)
- 2016 ● Tvättstuga renoverad, nya maskiner
Säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
Nytt ytskick i källare
- 2017 ● Total fasad- och fönsterrenovering
- 2019 ● Målning tak gårdshus
Målning trapphus och entré gathus
Målning radiatorer trapphus hela fastigheten
Renovering hissbur målning
Målning hisschakt med nät
Målning ledstång, golvsockel trapphus gårdshus
Montering snörasskydd gathus och gårdshus
Montering vajer på gångbryggor gathus och gårdshus
- 2020 ● Ventilation med fläkt i källare installerad
- 2021 ● Underhållsarbete dörrar och fönster på balkongerna mot Narvavägen
- 2022 ● Relining avloppsstam lgh 1/1001
Underhållsarbete fönster mot Narvavägen
- 2023 ● Modernisering av hiss och byte av maskineri
- 2024 ● Förbättring av ventilation med fler tilluft-ventiler
Byte av delar av stam i källare
- 2025 ● Stamspolning
- 2026 ● Byte av dörrautomatik entré

Planerade underhåll

- 2026 ● Relining av avloppsrör i källarens golv

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Saltsjöstadens Förvaltning AB
Gården	Två Smålänningar
Hiss	Hissgruppen Sverige AB
Städning trapphus	Stägladen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I juli 2025 höjdes avgifter med 5%.

Förändringar i avtal

Anticimex uppsagt och Brandsäkra vald till ny leverantör för kontroll av brandskydd.

Övriga uppgifter

En underhållsplan har tagits fram som sträcker sig 50 år framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 222 022	1 200 541	1 178 615	1 062 990
Resultat efter fin. poster	-148 097	-13 999	-821 822	-255 429
Soliditet (%)	25	27	27	41
Yttre fond	794 391	510 235	931 610	906 812
Taxeringsvärde	100 127 000	106 000 000	106 000 000	106 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	680	663	663	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	92,5	95,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 324	2 210	2 210	1 817
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 309	2 210	2 210	1 817
Sparande / kvm totalyta, kr	-37,5	33	-26	42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	27	31	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	225	200	203
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	52	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	304	266	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	4,18	2,30	-
Räntekänslighet (%)	3,40	3,33	3,33	-

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

Årets förlust beror på att föreningen har tagit extra oförutsedda kostnader för två vattenskador samt stammspolning av avloppstammar. Föreningen har under året ökat avgiften med 5% samt sagt upp avtalet med Anticimex. Detta kommer ge ett bättre resultat framöver. Styrelsen har även haft möte med SEB och SEB bekräftar att det finns gott om framtida låneutrymme som täcker stor del av framtida renoveringsbehov. Det finns även en råvind i gårdduset som en tillgång att sälja.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 835 008	-	-	19 835 008
Upplåtelseavgifter	725 804	-	-	725 804
Fond, yttre underhåll	510 235	-35 550	319 706	794 391
Balanserat resultat	-19 483 951	21 551	-319 706	-19 782 106
Årets resultat	-13 999	13 999	-148 097	-148 097
Eget kapital	1 573 096	0	-148 097	1 424 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 462 400
Årets resultat	-148 097
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 706
Totalt	-19 930 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	43 381
Balanseras i ny räkning	-19 886 822

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	1 222 022	1 200 541
Övriga rörelseintäkter	3	105 602	57 424
Summa rörelseintäkter		1 327 624	1 257 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 127 560	-947 271
Övriga externa kostnader	9	-154 028	-129 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-36 552	-36 552
Summa rörelsekostnader		-1 318 140	-1 112 967
RÖRELSERESULTAT		9 484	144 998
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		998	3 029
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-158 579	-162 026
Summa finansiella poster		-157 581	-158 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 097	-13 999
ÅRETS RESULTAT		-148 097	-13 999

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	5 298 206	5 334 758
Summa materiella anläggningstillgångar		5 298 206	5 334 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 298 206	5 334 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 923	-1 389
Övriga fordringar	12	375 813	323 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 197	80 482
Summa kortfristiga fordringar		444 933	402 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 188	6 860
Summa kassa och bank		10 188	6 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		455 121	409 421
SUMMA TILLGÅNGAR		5 753 326	5 744 178

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 560 812	20 560 812
Fond för yttre underhåll		794 391	510 235
Summa bundet eget kapital		21 355 203	21 071 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 782 106	-19 483 951
Årets resultat		-148 097	-13 999
Summa fritt eget kapital		-19 930 203	-19 497 950
SUMMA EGET KAPITAL		1 424 999	1 573 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	895 825
Summa långfristiga skulder		0	895 825
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 076 975	2 981 150
Leverantörsskulder		61 791	115 523
Skatteskulder		3 954	1 889
Övriga kortfristiga skulder		36	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	185 571	176 695
Summa kortfristiga skulder		4 328 327	3 275 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 753 326	5 744 178

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 484	144 998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	36 552	36 552
	46 036	181 550
Erhållen ränta	998	3 029
Erlagd ränta	-158 454	-167 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-111 420	17 383
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 223	-89 714
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 880	-14 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-143 077	-87 218
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	56 923	-87 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	326 983	414 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	383 906	326 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fanan Nr 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,00 - 10,00 %
---------	----------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	1 192 848	1 163 748
Hysesintäkter förråd	20 354	29 903
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	5 880	1 433
Administrativ avgift	1 764	1 078
Andrahandsuthyrning	0	4 380
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 222 022	1 200 541

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Elstöd	0	10 564
Försäkringsersättning	57 642	0
Återbäring försäkringsbolag	47 960	46 860
Summa	105 602	57 424

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 096	53 209
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 147	12 573
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 854	18 856
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 850	0
Larm och bevakning	0	9 188
Städning enligt avtal	38 571	37 500
Hissbesiktning	4 678	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 650
Brandskydd	19 429	0
Gårdkostnader	0	191
Snöröjning/sandning	11 542	12 868
Serviceavtal	34 119	1 596
Förbrukningsmaterial	269	0
Summa	187 555	153 630

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	21 585	0
Tvättstuga	1 838	0
Trapphus/port/entr	0	745
Sophantering/återvinning	3 568	1 188
Dörrar och lås/porttele	5 725	5 059
VVS	25 134	10 342
Ventilation	8 703	60 125
Elinstallationer	8 882	0
Hissar	2 682	7 043
Vattenskada	107 542	0
Summa	185 659	84 502

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	43 381	35 550
Summa	43 381	35 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 110	47 412
Uppvärmning	388 847	395 502
Vatten	86 237	90 633
Sophämtning/renhållning	34 482	35 578
Summa	558 676	569 125

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 839	25 386
Kabel-TV	16 164	43 218
Bredband	43 548	0
Fastighetsskatt	39 198	35 860
Korr. fastighetsskatt	1 540	0
Summa	152 289	104 464

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 984	1 128
Inkassokostnader	517	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	36 250
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	1 198
Föreningskostnader	2 288	2 288
Förvaltningsarvode enl avtal	49 618	47 230
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	5 282	4 054
Konsultkostnader	57 571	28 509
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	154 028	129 144

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	158 579	162 026
Summa	158 579	162 026

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 352 459	6 352 459
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 352 459	6 352 459
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 017 701	-981 149
Årets avskrivning	-36 552	-36 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 054 253	-1 017 701
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 298 206	5 334 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 331 044</i>	<i>3 331 044</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 127 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	68 000 000	77 000 000
Summa	100 127 000	106 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 095	3 345
Transaktionskonto	148 732	148 507
Borgo räntekonto	224 986	171 615
Summa	375 813	323 468

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 067	35 661
Förutbet fast skötsel	4 549	4 508
Förutbet försäkr premier	26 451	25 385
Förutbet kabel-TV	4 113	4 032
Förutbet bredband	11 017	10 896
Summa	65 197	80 482

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,81 %	2 291 650	2 291 650
SEB	2026-03-28	4,01 %	895 825	895 825
SEB	2026-03-28	2,90 %	689 500	689 500
SEB	2026-02-28	2,89 %	200 000	0
Summa			4 076 975	3 876 975
Varav kortfristig del			4 076 975	2 981 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 076 975 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	168	173
Uppl kostn el	4 194	4 264
Uppl kostnad Värme	51 467	54 258
Uppl kostn räntor	6 292	6 167
Uppl kostn vatten	14 405	13 329
Uppl kostnad Sophämtning	5 549	4 902
Förutbet hyror/avgifter	103 496	93 602
Summa	185 571	176 695

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 400 000	8 400 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån på 1 miljon har tagits i februari 2026 för att finansiera relining av avloppsrör i källarens golv, installation av råttstopp i avloppsrör samt för att finansiera förbättringsmålning av fönster och annat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Åsa Maria Gop
Ordförande

Jenny Forsell
Styrelseledamot

Karl Johan Smitterberg
Styrelseledamot

Niclas Ankarcrona
Styrelseledamot

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

Kungsbron BoRevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 06:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 08:28

DOCUMENT ID:

r1k4iVcjZg

ENVELOPE ID:

BJJEjVcjZg-r1k4iVcjZg

DOCUMENT NAME:

Brf Fanan Nr 20, 716419-3521 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

9447414d4910411e17bf3619e0fcd0c3767f8d15deb214
b564cbc80de2e687e67e6ebfc55b6ae04bb2989b074034
212564b15eaf3f015dd0abd295b92b639297

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. Åsa Maria Gop asa.m.goop@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:31 01.04.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.36.212
2. Karl Johan Smitterberg johan.smitterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:14 10.04.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. NICLAS ANKARCROMA nankarcrona@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:22 10.04.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.167.63
4. JENNY FORSELL jenny.forsell@bonnier.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 16:59 12.04.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.142.209.171
5. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 06:28 13.04.2026 06:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.14

* 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 NR 20
Org.nr 716419-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANAN NR 20 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANAN NR 20:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta

agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FANAN NR 20 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar 6 kap. §40 hålla stämmoprotokollet tillgängligt för föreningens medlemmar inom tre veckor från stämman. Stämmoprotokollet för 2025 har inte funnits tillgängligt inom detta tidsspann i enlighet med vad som anges i lag.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 06:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 08:28

DOCUMENT ID:

ryxkVsEqiZl

ENVELOPE ID:

H1y4oNciWe-ryxkVsEqiZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAN
AN NR 20 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a38b28b22edfeb05b73a3330ee04667d3ff0e86cf846eb4
6c15f4907a1cc3e614e5f6f07f792bded882e4eb454ce0c
29f76885fbda2cfe3daa07bd7d442f6bdc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	13.04.2026 06:28	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.04.2026 06:27	Low	IP: 90.129.202.14

* 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