

Årsredovisning 2025

Brf Fasanen

714400-0275



 HySPC5nkzx-By8P0qhyze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fasanen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Fasanen 1 och Ripan 1	1961	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963.

Föreningen har 153 bostadsrätter om totalt 9 012 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 130 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katharina Olsson	Ordförande
Anette Nilsson Petterson	Styrelseledamot
Thomas Wahlgren	Styrelseledamot
Håkan Helquist	Suppleant
Magnus Uggla	Suppleant
Per Walmyr	Suppleant

Valberedning

Christer Lindberg och Marie Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Kenneth Elton Auktoriserad revisor Eltons Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Fönsterbyte och byte till LED-utebelysning
- 2020 ● Kodlås
- 2022 ● Laddstolpar
OVK
- 2025 ● Lagt om taket på Noorsgatan 1, vaktmästeriet och driftbyggnad

Avtal med leverantörer

Tv och bredband Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko.

Omläggning av papptak på Noorgatan 1, Vaktmästeri och Driftbyggnad.

Ett lån lades om på 2 år med ränta 2.92 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Förningen har installerat en radonsug på Arholmagatan 13 och fortsätter jobba vidare med resten av fastigheten.

Vi har iordningställt vårt Miljörum, målat och satt i ny belysning.

Brandtätat i trapphus och källare i hela föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 175 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av årets prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut från styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 136 422	6 891 742	6 316 459	6 036 683
Resultat efter fin. poster	417 200	1 054 024	964 353	898 170
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	956 463	606 463	256 463	346 483
Taxeringsvärde	126 597 000	121 775 000	121 775 000	121 775 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	694	635	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	90,3	90,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	829	863	1009
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	786	819	852	995
Sparande / kvm totalyta, kr	155	131	121	111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	22	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	179	133	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	129	140	114	110
Energikostnad / kvm totalyta, kr	320	342	269	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,72	2,63	-
Räntekänslighet (%)	1,11	1,20	1,36	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 519 500	-	-	2 519 500
Fond, yttre underhåll	956 463	-	350 000	1 306 463
Balanserat resultat	-6 105 697	1 054 024	-350 000	-5 401 673
Årets resultat	1 054 024	-1 054 024	417 200	417 200
Eget kapital	-1 575 711	0	417 200	-1 158 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 401 673
Årets resultat	417 200
Totalt	-4 984 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-862 383
Balanseras i ny räkning	-4 472 090
Totalt	-4 984 473

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	7 136 422	6 891 742
Övriga rörelseintäkter	3	79 770	33 468
Summa rörelseintäkter		7 216 192	6 925 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 076 188	-4 350 479
Övriga externa kostnader	9	-440 847	-369 270
Personalkostnader	10	-967 607	-794 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 458	-141 192
Summa rörelsekostnader		-6 635 100	-5 655 716
RÖRELSERESULTAT		581 091	1 269 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		107 141	151 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 032	-366 577
Summa finansiella poster		-163 892	-215 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		417 200	1 054 024
ÅRETS RESULTAT		417 200	1 054 024

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	213 138	333 596
Maskiner och inventarier	13	210 003	240 003
Summa materiella anläggningstillgångar		423 140	573 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		423 140	573 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 356	-60
Övriga fordringar	14	47 357	40 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	251 112	222 719
Summa kortfristiga fordringar		332 825	262 876
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 105 378	6 524 453
Summa kassa och bank		7 105 378	6 524 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 438 202	6 787 330
SUMMA TILLGÅNGAR		7 861 343	7 360 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 519 500	2 519 500
Fond för yttre underhåll		1 306 463	956 463
Summa bundet eget kapital		3 825 963	3 475 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 401 673	-6 105 697
Årets resultat		417 200	1 054 024
Summa fritt eget kapital		-4 984 473	-5 051 673
SUMMA EGET KAPITAL		-1 158 511	-1 575 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 437 500	3 587 500
Summa långfristiga skulder		3 437 500	3 587 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 737 500	3 887 500
Leverantörsskulder		605 981	450 400
Skatteskulder		52 004	33 427
Övriga kortfristiga skulder		233 997	114 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	952 872	863 793
Summa kortfristiga skulder		5 582 354	5 349 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 861 343	7 360 928

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	581 091	1 269 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	150 458	141 192
	731 549	1 410 686
Erhållen ränta	107 140	121 154
Erlagd ränta	-271 032	-366 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	567 657	1 165 263
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 948	-137 506
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	383 215	-113 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	880 924	913 995
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-300 045	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	580 924	613 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 524 453	5 910 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 105 378	6 524 453

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fasanen 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.

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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 042 696	5 866 884
Årsavgifter lokaler, moms	387 176	375 899
Hysesintäkter, lokaler	63 916	60 860
Hysesintäkter garage	293 850	280 070
Hysesintäkter garage, moms	15 600	15 600
Hysesintäkter, p-platser	216 510	227 145
Hysesintäkter p-plats, moms	3 204	2 310
Hysesintäkter arrende	44 884	0
El, moms	0	4 460
IMD el Laddstolpar, moms	23 637	8 637
Övriga intäkter	173	6 062
Pantförskrivningsavgift	7 056	9 741
Överlåtelseavgift	14 700	21 495
Andrahandsuthyrning	23 020	12 579
Summa	7 136 422	6 891 742

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Övriga intäkter	73 474	33 470
Övriga intäkter, moms	6 300	0
Summa	79 770	33 468

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	17 723
Städning utöver avtal	0	29 430
Parkeringstjänster	7 112	45 307
Yttre skötsel	18 462	70 496
Sommarunderhåll	0	808
serviceavtal 2	0	12 112
serviceavtal 3	0	7 027
Vinterunderhåll	15 422	94 044
Övriga köpta tjänster	12 844	2 410
Summa	53 840	279 357

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Övriga rep/underhåll	5 077	43 097
Rep Underhåll	938	0
Rep Hyreslägenheter/bostäder	21 992	0
Tvättstuga	1 476	3 779
Dörrar och lås/porttele	9 585	10 771
Rep Övriga gemensamma utrymmen	853	0
VA	2 391	18 841
Rep Värme	8 541	6 166
Rep El/Installation	48 139	0
Summa	98 991	82 654

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	405 587	0
Planerat underhåll tak	456 796	0
Summa	862 383	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	207 605	206 611
Uppvärmning	1 535 008	1 636 174
Vatten	1 176 992	1 281 986
Sophämtning	174 430	121 957
Summa	3 094 036	3 246 728

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 518	86 144
Fordonsförsäkring	976	139
Kabel-TV	532 702	398 317
Fastighetsskatt	299 742	257 140
Summa	966 938	741 740

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	33 527	55 217
Förbrukningsmaterial	34 733	34 750
Fordonskostnader	9 360	0
Kontorsmaterial	3 541	0
Trycksaker	7 534	0
Telekommunikation	19 112	25 155
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	32 250	17 043
Ekonomisk förvaltning	232 886	187 146
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 648	0
Överlåtelsekostnad	14 700	29 993
Pantsättningskostnad	9 408	18 009
Konsultkostnader	0	1 957
Serv.avg branschorg.	17 578	0
Bankkostnader	6 145	0
Övriga externa tjänster	2 990	0
Summa	440 847	369 270

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 000	131 200
Löner, arbetare	445 201	384 677
Förändring av semesterlöneskuld	16 904	-37 454
Sociala avgifter	189 267	145 026
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	8 707	0
Övriga personalkostnader	177 528	171 327
Summa	967 607	794 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	270 709	360 272
Övriga räntekostnader	323	6 305
Summa	271 032	366 577

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 831 910	14 131 913
Årets inköp	0	-300 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 831 910	13 831 910
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 498 314	-13 417 122
Årets avskrivning	-120 458	-81 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 618 772	-13 498 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	213 138	333 596
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 978 000	88 225 000
Taxeringsvärde mark	31 619 000	33 550 000
Summa	126 597 000	121 775 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	300 003	0
Årets inköp	0	300 003
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	300 003	300 003
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 000	0
Årets avskrivning	-30 000	-60 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 000	-60 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	210 003	240 003

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 357	40 218
Summa	47 357	40 218

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 694	11 815
Förutbet försäkr premier	45 227	43 070
Förutbet kabel-TV/Bredband	134 384	132 772
Förutbet förvaltning	41 257	0
Upplupna inkomsträntor	17 550	35 062
Summa	251 112	222 719

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Roslagens Sparbank	2026-12-30	2,95 %	3 587 500	
Roslagens Sparbank	2027-12-30	2,92 %	3 587 500	
Summa			7 175 000	0
Varav kortfristig del			3 737 500	3 887 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 675 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 762	25 143
Uppl kostn el	18 266	15 568
Uppl kostn fjärrvärme	169 873	176 386
Uppl kostn semesterlöner	38 585	21 681
Uppl kostn soc avg semesterlöner	12 123	3 416
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	8 823
Förutbetalda avgifter/hyror	697 263	612 776
Summa	952 872	863 793

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ocab ska besikta lägenheterna. Omförhandling av tv och bredband via Telia. Fortsatt arbete med radon.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Norrtälje

Katharina Olsson
Ordförande

Anette Nilsson Petterson
Styrelseledamot

Thomas Wahlgren
Styrelseledamot

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

Eltons Revision AB
Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 16:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.05.2026 17:01

DOCUMENT ID:

By8P0qhyze

ENVELOPE ID:

HySPC5nkzx-By8P0qhyze

DOCUMENT NAME:

Brf Fasanen, 714400-0275 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

b6631c0d62469db11d0b421e96e32ec5e70e345d12161
6f8f65c911e8180d4700c5fd45ec6924b766b543137e93f
6133aa943760d92c39f6098d159a83ac653c

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. LARS THOMAS WAHLGR EN thomaswahlgren@telia.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 08:41 22.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.136.218
2. ANETTE NILSSON PETTE RSON anettepetterson@telia.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 20:59 23.05.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.24.135
3. INGER KATHARINA OLSS ON tinaohlsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 15:53 24.05.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.100.175
4. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	24.05.2026 16:15 24.05.2026 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.132.30

* 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 Brf Fasanen

Org.nr 714400-0275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2026 16:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 21.05.2026 17:01

DOCUMENT ID:

HkgLwR93kGg

ENVELOPE ID:

BySP0cnkGe-HkgLwR93kGg

DOCUMENT NAME:

Brf Fasanen 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

b52e2b0e071fb0b0838b7a80a1c38aedf471b3c0b6ca29
7c75972caa8601ef101b65c88fc0666aa1e172b501eae0
c75a04391555138b217482a6e01b1837b3a8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	Signed	24.05.2026 16:11	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	24.05.2026 16:05	Low	IP: 84.246.132.30

* 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