

Årsredovisning 2025

Brf Fasanen 4

769604-1834



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fasanen 4

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-27 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 4	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 2 023 kvm och 2 lokaler om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Gardö	Ordförande
Samuel Gabrielsson	Styrelseledamot
Axel Näslund	Styrelseledamot
Charlotte Aede Diana De Geer	Styrelseledamot
Lina Taheri	Styrelseledamot
Patrik Lars Erik Ekerlund	Styrelseledamot
Malou Yeung Kadir	Suppleant
Sanna Victoria Melander	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Mikael Jennel Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Förändring av styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Renovering av källaren
Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare
Samtliga lägenheter har nu säkerhetsdörr
- 2022** ● Stamspolning
Renovering av hissar
Takrenovering
Fasadrenovering
Vindkonvertering till lägenheter klar
- 2023** ● Renovering av trapphus klar
Färdigställande av övernattningslägenhet/Styrelserum
Elbesiktning
- 2024** ● Besiktning av balkonger
2-årig garantibesiktning tak och fasad
OVK
- 2025** ● Underhållsspolning av stammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning räcken, piskbalkonger
Byte termostatventiler inkl injustering

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio
Snöskottning tak	Roseb entreprenad AB
Sophantering	Liselott Löf Miljö AB & Stockholm Vatten och avfall
Städ av trapphus och källare	Marie Puts och städ fastighet AB
Teknisk förvaltning	Nabo
TV-nät	Tele2
Värme	Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Årets resultat påverkas av att avskrivningar som från och med 2025 ökat till följd av att föreningen tillämpar nya redovisningsprinciper inom ramen för K3-regelverket. Resultatet har därutöver påverkats av allmänt ökade kostnader i verksamheten samt av en vattenskada vars kostnad fullt ut belastat räkenskapsåret 2025.

Avgiftshöjning har genomförts med 5% under året och ytterligare höjningar kommer att behövas framöver för att möta kostnader och underhållsplan.

Föreningen har haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, och kassaflödet har även ökat i jämförelse med 2024 vid justering av poster som inte ingår i kassaflödet. Likvida medel har ökat under året och föreningen har fortsatt att amortera på sina lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 846 337	1 794 356	1 582 440	1 411 063
Resultat efter fin. poster	-477 283	-257 745	-972 673	-3 499 689
Soliditet (%)	78	78	78	72
Yttre fond	784 913	570 240	224 190	1 749 205
Taxeringsvärde	89 788 000	74 730 000	74 730 000	74 730 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	772	919	810	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	83,5	79,5	78,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 782	4 719	4 846	6 249
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 612	4 279	4 394	5 457
Sparande / kvm totalyta, kr	111	106	87	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	40	31	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	186	163	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	49	41	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	274	236	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,49	1,85	0,82
Räntekänslighet (%)	4,90	5,13	5,98	8,98

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras främst av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Dessa har också under året ökat väsentligt till följd av att föreningen tillämpar nya redovisningsprinciper inom ramen för K3-regelverket.

Kassaflödet är fortsatt positivt för den löpande verksamheten. Föreningen fortsätter arbeta med ekonomin genom åtgärder för ökade intäkter och minskade kostnader. Sammantaget bedömer styrelsen därför att föreningen kan säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 080 936	-	-	24 080 936
Upplåtelseavgifter	11 597 445	-	-	11 597 445
Fond, yttre underhåll	570 240	-	214 673	784 913
Balkongfond	18 378	-	10 593	28 971
Direkt kapitaltillskott	428 876	-	-	428 876
Balanserat resultat	-6 836 652	-257 745	-214 673	-7 309 070
Årets resultat	-257 745	257 745	-477 283	-477 283
Eget kapital	29 601 478	0	-466 690	29 134 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 280 099
Årets resultat	-477 283
Totalt	-7 757 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	269 364
Balanseras i ny räkning	-8 026 746
	-7 757 382

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	1 846 337	1 794 356
Övriga rörelseintäkter	3	32 430	25 362
Summa rörelseintäkter		1 878 767	1 819 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 153 355	-1 135 753
Övriga externa kostnader	9	-132 850	-128 670
Personalkostnader	10	-125 374	-100 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 412	-441 576
Summa rörelsekostnader		-2 124 992	-1 806 514
RÖRELSERESULTAT		-246 224	13 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 178	5 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-233 237	-276 279
Summa finansiella poster		-231 059	-270 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-477 283	-257 745
ÅRETS RESULTAT		-477 283	-257 745

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 350 050	37 044 706
Maskiner och inventarier	13	81 844	100 600
Summa materiella anläggningstillgångar		36 431 894	37 145 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 431 894	37 145 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 859	37 957
Övriga fordringar	14	721 209	614 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 558	69 321
Summa kortfristiga fordringar		830 626	721 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 626	721 323
SUMMA TILLGÅNGAR		37 262 520	37 866 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 107 257	36 107 257
Fond för yttre underhåll		784 913	570 240
Summa bundet eget kapital		36 892 170	36 677 497
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 280 099	-6 818 274
Årets resultat		-477 283	-257 745
Summa ansamlad förlust		-7 757 382	-7 076 019
SUMMA EGET KAPITAL		29 134 788	29 601 478
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 650 237	7 800 237
Leverantörsskulder		75 397	88 388
Skatteskulder		12 692	10 452
Övriga kortfristiga skulder		4 062	10 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	385 345	355 917
Summa kortfristiga skulder		8 127 733	8 265 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 262 520	37 866 629

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-246 224	13 204
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	713 412	441 576
	467 188	454 780
Erhållen ränta	2 178	5 330
Erlagd ränta	-234 200	-272 723
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 166	187 387
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 174	105 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 545	-3 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 537	289 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	10 593	10 386
Upptagna lån	0	5 835 000
Amortering av lån	-150 000	-6 045 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-139 407	-199 614
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 130	90 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	613 567	523 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	720 696	613 567

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fasanen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,33 %
Yttertak	2,30 %
Fasader	3,15 %
Balkonger	5,68 %
Fönster	42,58 %
Stamledningar VA	9,46 %
Stamledningar Värme	1,33 %
El	9,46 %
Hissar	3,87 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 495 546	1 453 224
Hysesintäkter, bostäder	108 658	101 502
Hysesintäkter, lokaler	155 800	153 384
Kabel-TV/Bredband	55 800	55 800
Övriga intäkter	30 533	30 446
Summa	1 846 337	1 794 356

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	8	-3
Erhållna bidrag	6 480	0
Övriga intäkter	0	18
Försäkringsersättning	25 942	25 347
Summa	32 430	25 362

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 456	49 389
Besiktning och service	19 709	62 579
Städning	66 585	62 682
Trädgårdsarbete	0	1 296
Snöskottning	23 725	42 932
Övrigt	0	2 587
Summa	163 475	221 464

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 916
Tvättstuga	1 989	0
Trapphus/port/entr	0	1 078
Vind	0	10 594
Dörrar och lås/porttele	1 783	27 830
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 525
VA	74 714	56 444
Värme	17 945	2 890
Ventilation	0	6 963
El	7 919	0
Hissar	28 127	32 540
Försäkringsärende/vattenskada	78 437	0
Summa	210 914	146 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	9 517
Summa	0	9 517

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	65 515	72 426
Uppvärmning	347 120	338 275
Vatten	102 185	89 205
Sophämtning	100 236	100 168
Summa	615 056	600 074

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 990	38 339
Kabel-TV	10 476	10 317
Bredband	50 498	49 352
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	60 070	58 035
Summa	163 909	157 918

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 102	697
Övriga förvaltningskostnader	46 898	34 574
Revisionsarvoden	22 918	22 050
Ekonomisk förvaltning	61 932	59 116
Konsultkostnader	0	12 233
Summa	132 850	128 670

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 400	76 484
Sociala avgifter	29 974	24 031
Summa	125 374	100 515

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	233 236	276 132
Övriga räntekostnader	1	147
Summa	233 237	276 279

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 722 983	41 722 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 722 983	41 722 983
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 678 277	-4 255 457
Årets avskrivning	-694 656	-422 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 372 933	-4 678 277
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 350 050	37 044 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 212 150</i>	<i>10 212 150</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 788 000	25 730 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	49 000 000
Summa	89 788 000	74 730 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	219 537	219 537
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	219 537	219 537
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-118 937	-100 181
Årets avskrivning	-18 756	-18 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-137 693	-118 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 844	100 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	513	478
Nabo Klientmedelskonto	394 296	388 309
Nabo Räntekonto	326 400	225 258
Summa	721 209	614 045

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 168	5 237
Fastighetsskötsel	9 819	12 167
Försäkringspremier	42 424	40 990
Kabel-TV	2 643	2 619
Bredband	8 438	8 308
Förvaltning	23 066	0
Summa	96 558	69 321

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,43 %	3 660 119	3 810 119
SEB	2026-06-28	2,43 %	3 990 118	3 990 118
Summa			7 650 237	7 800 237
Varav kortfristig del			7 650 237	7 800 237

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 900 237 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	14 751	11 061
El	5 962	7 187
Uppvärmning	46 178	43 819
Vatten	17 222	10 946
Löner	88 200	78 750
Sociala avgifter	27 712	24 743
Utgiftsräntor	4 473	5 436
Förutbetalda avgifter/hyror	180 847	173 975
Summa	385 345	355 917

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

Axel Näslund
Styrelseledamot

Charlotte Aede Diana De Geer
Styrelseledamot

Johan Gardö
Ordförande

Lina Taheri
Styrelseledamot

Patrik Lars Erik Ekerlund
Styrelseledamot

Samuel Gabrielsson
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

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 4

Org.nr 769604-1834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fasanen 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fasanen 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för år 2024 hölls inte tillgänglig för medlemmarna under minst två veckor före föregående årsstämma.

Stockholm datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

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