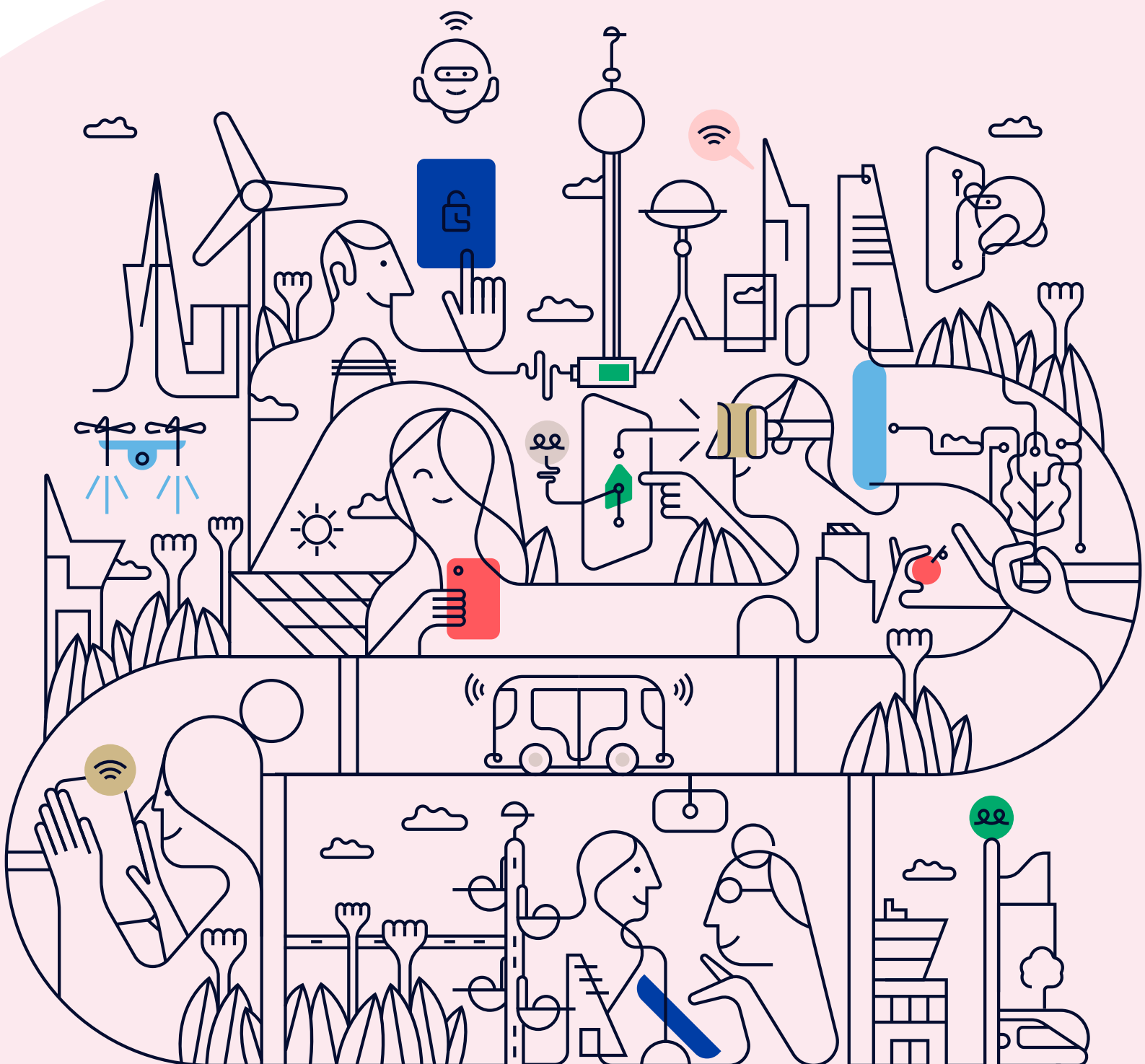




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fagerängen

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. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-23 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 484 kvm.

Styrelsens sammansättning

Birgitta Holappa Herber	Ordförande
Tomas Brisman	Kassör
Camilla Susanne Elisabeth Wiström	Styrelseledamot
John Falk Rodén	Styrelseledamot
Karl Carlström	Styrelseledamot
Malin Hugander	Suppleant
Daniel Engström Stenson	Suppleant

Valberedning

My Karlén, Patrik Ernberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2010-2011 | ● Medlemmars vindsutbyggnad
Ommålning utvändiga snickerier |
| 2011 | ● Sotning av frånluftsventilation
Kontroll och översyn av yttertak
Sotning av imkanaler
Översyn av lägenheter |
| 2012 | ● Installering av miljökvävn i 27 hushåll
Inre- och yttre översyn av lägenheter |
| 2013 | ● Kontroll och översyn av yttertak
Målning och renovering av dörrar
Renovering av fasader - En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer |
| 2014 | ● Översyn av vattenledningar invändigt och utvändigt - Översynen inkluderade: golvbrunnar i alla badrum, kranar och vattenlås i kök och badrum samt vattenutkastare i utvändigt förråd och på utsida av fasad |
| 2015 | ● Årlig kontroll luftvärmepumpar
Reparation av bom - Bom i öster vid gångstig
Översyn och åtgärdande av fasader
Reparation av fyra skärmtak |
| 2016 | ● Tvätt av tak - åtgärden kan ta upp till två år innan resultat märks
Underhåll av takkupor/luckor/huvor
Tvätt fönsterkarmar, fönsterbrädor inkl. sopdörrar målas
Sotning av imkanaler - inklusive kaminer och eldstäder
Sotning av frånluftventilation
Ommålning p-platser - delvis
Löpande fasadunderhåll |

- 2016-2017** ● Årlig kontroll av luftvärmepump - inklusive golvvärme
- 2017** ● Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
Årlig kontroll luftvärmepump
Justering av p-platser
- 2018** ● Målning parkeringsräcken
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
Stamspolning samt slamsugning av dagvattenbrunnar
Årlig kontroll luftvärmepump
- 2019** ● Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
Årlig kontroll luftvärmepump
- 2020** ● Målning av plåt, tak
Beskrining av föreningens gemensamma träd
Årlig kontroll luftvärmepump
Rensning av hängrännor och byte av trasigt taktegel
Målning av vindbrädor
Takrengöring av förråd i norrlägen
Radonkontroll
- 2021** ● Plantering av körsbärsträd och byggande av löv- och riskomposter
Byte av mjukfog
Målning av förrådsdörrar och sophusdörrar - Större underhåll
- 2022** ● Renovering av förrådstak - Genomfördes på de förråd där det behövdes. Beslutet taget i samråd med entreprenör.
Sotning av imkanaler - Utfördes januari 2023
Byte av plast/tättningslist alla fönster - Större underhåll
Årlig kontroll luftvärmepump
- 2023** ● Byte av elstolpar på respektive parkeringsplats mot stolpar för batteriladdning inklusive eluttag
- 2024** ● Ommålning av fönster, franska balkonger, takfötter och förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet (inkl underhåll)
- 2025** ● Fasad, lagning och infärgning

Planerade underhåll

- 2026** ● Tak målning plåt vid fönsterkupoler
Takrengöring norrläge
Rensning av ventilationskanaler
Målning dörrar till förråd och avfallshus
- 2027** ● Sockellist målning
Målning ytterdörr bostäder
Målning träfasad på förråd vid bostädernas entréer och sophusen.
- 2028** ● Takrengöring, förråd i norrläge
Belysningsarmatur utomhus
Avloppsstammar spolning
Byte av belysningsarmaturer på lyktstolpar
- 2029** ● Energideklaration
Radiatorer och termostatventiler, byte
- 2030** ● Tak, målning av plåt
Rutschkana byte
Entré och förrådstak, byte
Målning vindskivor
- 2033** ● Takrengöring, norrläge
Förstudie, fasadrenovering
- 2034** ● Rensning av ventilationskanaler
Fasad, omputsing/infärgning
Fasadställning
Måla fönster
Takfot, målning
Målning träfasad på förråd vid bostädernas baksidor.
Stuprör, byte
Måla balkongräcken (franska)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum och Ellevio
Elstolpar	Newel
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna (via Folksam och Söderberg och Partners)
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avfall
Sophämtning	Prezero
Tv och internet samt uppkoppling av elstolpar	Tele2
Underhåll frånluftsvärmepump	Stockholm pool och värme
Vatten	Stockholm vatten och avfall via Brf Bronskatten
Vinterväghållning och sandsopning	Sund fastigheter

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024-2073.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek se not Planerade underhåll.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se not Skulder till kreditinstitut.

Årsavgiften för 2026 höjdes med 3%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningens styrelse sköter ekonomin och det fortlöpande underhållet av fastigheterna i föreningen. Styrelsen har även ansvar för att ta ställning till ansökningar om in- och utvändiga förändringar i lägenheterna, uthyrning samt hantera kommunikation till medlemmarna. Styrelsens sammansättning och ansvar har under det gångna året varit fördelar över fem ordinarie styrelseledamöter samt två suppleanter.

Samtliga i styrelsen har varit aktiva oavsett roll och närvaron under styrelsemöten har varit mycket hög. Styrelsen har haft ett konstituerande möte samt 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten under året.

Övriga uppgifter

Det har under 2025 genomförts underhåll enligt underhållsplanen. Föreningen genomförde fasadförbättringar baserat på besiktningen som var till grund för underhållsplanen. Samt ommålning av fem fasader.

Renoveringen genomfördes under september och oktober månad.

En ny gräsklippare införskaffades nu finns 2 st gräsklippare att användas av medlemmarna.

Under 2025 har föreningens budget och underhållsplan uppdateras för att följa det nya K3-regelverket. Detta ger föreningen en god överblick över underhållsarbetet.

Föreningsstadgar har uppdaterats, bakgrunden till detta är att riktlinjerna för stadgar för bostadsrättsföreningar har uppdaterats sedan den senaste ändringen. Uppdateringarna berör hur föreningen anordnar föreningsstämmor med fokus på ökad tillgänglighet samt förtydligande vilka förändringar medlemmar får göra i lägenheterna.?

Föreningen har fortsatt god ekonomi och avsatt budget har hållits.

Styrelsen har under det gångna året genomfört två gemensamma föreningsdagar

I föreningen har medlemmarna gemensamt anordnat en kräftskiva

Bibehålla och ytterligare stärka det frivilla engagemanget i föreningen

Fortlöpande samverka med vår grannförening BRF Bronskatten avseende gemensamma frågor samt möjliga gemensamma underhållsarbeten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 336 809	2 320 348	2 284 389	2 074 894
Resultat efter fin. poster	-470 760	-2 178 133	250 714	-245 526
Soliditet (%)	43	44	50	49
Yttre fond	1 780 963	4 033 713	3 438 912	3 362 959
Taxeringsvärde	113 095 000	113 095 000	93 266 000	93 266 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	655	683	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	98,3	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 369	5 512	5 133	5 223
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 369	5 512	5 133	5 223
Sparande / kvm totalyta, kr	174	166	223	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	13	18	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	27	24	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	60	39	41	33
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,44	2,22	1,34
Räntekänslighet (%)	8,19	8,41	7,51	-

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

"Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av övergången till redovisning enligt K3, vilket har medfört ökade avskrivningar. Dessa är redovisningsmässiga kostnader och innebär inte någon motsvarande utbetalning under året. Resultatet speglar därför i stor utsträckning effekten av ändrade redovisningsprinciper, snarare än ett motsvarande negativt kassaflöde. Det allmänna kostnadsläget med ökad inflation har endast i begränsad omfattning påverkat föreningens ekonomi under året. För att långsiktigt säkerställa en hållbar ekonomi har årsavgiften höjts med 3 procent under året. Styrelsen har därutöver, tillsammans med föreningens förvaltare, påbörjat ett arbete med att ta fram en mer långsiktig ekonomisk plan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 319 684	-	-	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	-	-	5 303 316
Fond, yttre underhåll	4 033 713	-2 300 350	47 600	1 780 963
Balanserat resultat	-2 269 966	122 217	-47 600	-2 195 348
Årets resultat	-2 178 133	2 178 133	-470 760	-470 760
Eget kapital	15 208 615	0	-470 760	14 737 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 147 748
Årets resultat	-470 760
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 600
Totalt	-2 666 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	225 078
Balanseras i ny räkning	-2 441 030

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	2 336 809	2 320 348
Övriga rörelseintäkter	3	8 640	2 880
Summa rörelseintäkter		2 345 449	2 323 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 231 130	-3 264 327
Övriga externa kostnader	9	-203 511	-270 905
Personalkostnader	10	-89 362	-82 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-850 896	-455 964
Summa rörelsekostnader		-2 374 899	-4 073 985
RÖRELSERESULTAT		-29 450	-1 750 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 840	12 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-449 150	-439 827
Summa finansiella poster		-441 310	-427 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 760	-2 178 133
ÅRETS RESULTAT		-470 760	-2 178 133

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	32 756 550	33 607 446
Summa materiella anläggningstillgångar		32 756 550	33 607 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 756 550	33 607 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 725	11 163
Övriga fordringar	13	1 013 007	1 229 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 748	36 086
Summa kortfristiga fordringar		1 133 480	1 276 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 133 480	1 276 702
SUMMA TILLGÅNGAR		33 890 030	34 884 147

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll		1 780 963	4 033 713
Summa bundet eget kapital		17 403 963	19 656 713
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 195 348	-2 269 966
Årets resultat		-470 760	-2 178 133
Summa ansamlad förlust		-2 666 108	-4 448 098
SUMMA EGET KAPITAL		14 737 855	15 208 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 619 852	16 203 259
Summa långfristiga skulder		10 619 852	16 203 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 085 139	3 000 000
Leverantörsskulder		64 593	94 775
Skatteskulder		21 291	27 421
Övriga kortfristiga skulder		0	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 300	349 909
Summa kortfristiga skulder		8 532 323	3 472 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 890 030	34 884 147

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-29 450	-1 750 757
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	850 896	455 964
	821 446	-1 294 793
Erhållen ränta	7 840	12 451
Erlagd ränta	-457 199	-420 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 087	-1 702 943
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 660	-45 607
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 041	-8 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 387	-1 756 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 800 000
Amortering av lån	-498 268	-498 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-498 268	2 301 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	-236 881	544 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 216 967	672 023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	980 085	1 216 967

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fagerängen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

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:

Stomme och grund	1,41 %
Yttertak	5,16 %
Fasader	7,74 %
Fönster	2,21 %
Stamledningar VA	3,10 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	3,10 %
Ventilation	2,58 %
El	3,10 %

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 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.

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	2 189 280	2 189 280
Intäkter kabel-TV	93 600	93 600
Elintäkter laddstolpe moms	43 282	33 650
Pantsättningsavgift	7 614	2 292
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	98	98
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Summa	2 336 809	2 320 348

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	8 640	2 880
Summa	8 640	2 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Sotning	6 071	0
Besiktningar	0	30 188
Gårdkostnader	7 363	0
Gemensamma utrymmen	336	0
Snöröjning/sandning	47 798	53 683
Serviceavtal	2 046	2 052
Fordon	8 521	751
Förbrukningsmaterial	399	0
Summa	72 534	86 674

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 012	6 250
Dörrar och lås/porttele	28 065	0
VVS	0	1 915
Ventilation	0	3 625
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 140	0
Fönster	0	7 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 500
Summa	33 217	22 790

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	36 694
Värmeanläggning	25 000	0
Fasader	200 078	0
Fönster	0	2 263 656
Summa	225 078	2 300 350

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 693	44 069
Vatten	153 494	90 196
Sophämtning/renhållning	89 528	95 461
Grovsopor	12 500	12 500
Summa	312 215	242 226

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 928	76 230
Skadedjursförsäkring	9 360	0
Tomträttsavgäld	129 750	173 000
Kabel-TV	56 864	72 378
Bredband	39 964	0
Fastighetsskatt	302 220	285 750
Korr. fastighetsskatt	0	4 930
Summa	588 086	612 288

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 600	4 862
Revisionsarvoden extern revisor	31 875	31 250
Styrelseomkostnader	2 594	800
Fritids och trivselkostnader	4 427	9 884
Föreningskostnader	14 082	21 932
Förvaltningsarvode enl avtal	99 391	95 371
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	13 230	5 160
Övriga förvaltningsarvoden	6 125	0
Administration	3 847	2 270
Konsultkostnader	13 104	97 370
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	203 511	270 905

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 998	63 000
Arbetsgivaravgifter	21 364	19 789
Summa	89 362	82 789

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	448 662	439 827
Dröjsmålsränta	337	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	151	0
Summa	449 150	439 827

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 353 649	43 353 649
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 353 649	43 353 649
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 746 203	-9 290 239
Årets avskrivning	-850 896	-455 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 597 099	-9 746 203
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 756 550	33 607 446
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 210 000	51 210 000
Taxeringsvärde mark	61 885 000	61 885 000
Summa	113 095 000	113 095 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 922	12 486
Transaktionskonto	223 540	401 626
Borgo räntekonto	756 546	815 341
Summa	1 013 007	1 229 453

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 950	8 474
Förutbet försäkr premier	23 406	3 120
Förutbet kabel-TV	13 818	14 784
Förutbet vatten	3 590	0
Förutbet tomträttsavgäld	43 250	0
Förutbet bredband	9 822	9 708
Upplupna intäkter	3 912	0
Summa	113 748	36 086

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	7 440 125	7 517 425
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	300 000	380 000
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	3 077 995	3 118 963
Handelsbanken	2026-03-01	4,41 %	4 886 871	5 186 871
Handelsbanken	2026-07-17	2,47 %	3 000 000	3 000 000
Summa			18 704 991	19 203 259
Varav kortfristig del			8 085 139	3 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 313 651 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	702	4 590
Uppl kostn el	6 009	6 177
Uppl kostn räntor	49 295	57 344
Uppl kostn vatten	17 541	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 090	12 706
Uppl kostnad arvoden	65 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 423	18 852
Förutbet hyror/avgifter	190 240	190 240
Summa	361 300	349 909

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 667 792	27 803 634

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Birgitta Holappa Herber
Ordförande

Tomas Brisman
Kassör

Camilla Susanne Elisabeth Wiström
Styrelseledamot

John Falk Rodén
Styrelseledamot

Karl Carlström
Styrelseledamot

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

Azets Revison & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2026 09:30

DOCUMENT ID:

HJub69Bkfx

ENVELOPE ID:

r1DZ6cHJzg-HJub69Bkfx

DOCUMENT NAME:

Brf Fagerängen, 769602-8443 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

ee85ebbb38c0632b0fb8f2e3b1ddc17949b4fe21333a1a3a8296ba2ebcdcb1958ecabfb84e5be02f0a260dede57218156bbd6b7c6a19ec2d5f232ddd67bc305c

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. KARL ELIAS CARLSTRÖM carlstrom.k@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 09:59 16.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.180.176
2. JOHN FALK RODÉN john.falk.roden@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:19 16.05.2026 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.115
3. TOMAS BRISMAN tomasbrisman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:29 16.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.32.84
4. CAMILLA SUSANNE ELIS ABETH WISTRÖM millaohlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:47 16.05.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.24
5. BIRGITTA HOLAPPA HERBER birgitta@herber.net	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:57 16.05.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.151
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:02 18.05.2026 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.12

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fagerängen, org.nr 769602–8443.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagerängen för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- o 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Fagerängen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2026 09:30

DOCUMENT ID:

SkFZpcHJGg

ENVELOPE ID:

rydWT9SkMg-SkFZpcHJGg

DOCUMENT NAME:

RB, Brf Fagerängen PJN 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

0cba418b78e5130aaff113436a49ab2d2af5c65428fcb46
d8a66eabf2efbe21b793a68e391cf3c0b7640b7ff3e5cdc
a45e67e850db07cf1fa2fea4892e8b48df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	18.05.2026 08:03	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	18.05.2026 08:02	Low	IP: 208.56.29.12

* 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