



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjolner

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-05-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 37:1	1936	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal bostadsrätt.

1 rum och kök 13 st

2 rum och kök 13 st

Lokal 1 st

Total bostadsyta enligt taxeringsbesked uppgår till 1 453 kvm.

Total lokalyta enligt taxeringsbesked uppgår till 79 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1532 kvm.

I byggnaden finns även en gemensamhetslokal.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Styrelsens sammansättning

Märta Lindquist	Ordförande
Björn Mårlid	Styrelseledamot
Ellen Eriksson	Styrelseledamot
Felix Carl Axel Kleimert Johansson	Styrelseledamot
Pétur Rafn Jonsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

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

### Revisorer

Johan Grahn Revisor Bakertilly

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-24. Antagande av reviderade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan vilket kommer att uppdateras under 2026

### Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Elstambyte  
Rörstambyte
- 2012** ● Renovering av fönster  
Renovering av balkonger  
Renovering av plåttak  
Omputsning av fasad
- 2021** ● Postboxar installerades
- 2022** ● Lagning och målning av carport  
Energideklaration utförd
- 2023** ● Radonmätning  
Ny tvättmaskin till tvättstugan  
Byte av styr- och reglerutrustning i undercentralen  
Fönsterrenovering
- 2024** ● Radonmätning  
Stamspolning
- 2025** ● OVK  
Brytskydd på portar/ytterdörrar

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens stadgar har under året revideras till följd av nya lagkrav. Föreningen har digitaliserat majoriteten av föreningens administration inom styrelsens arbete och i kommunikation med alla föreningens medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen avstod amortering under kvartal 1 2025 för att balansera budgeten utan höjning av medlemsavgiften. Detta val kunde göras tack vare föreningens låga belåningsgrad.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 190 861	1 176 676	1 131 960
Resultat efter fin. poster	-7 685	56 721	-530 622
Soliditet (%)	36	35	33
Yttre fond	986 261	873 733	1 436 233
Taxeringsvärde	29 122 000	29 838 000	29 838 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	740	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	96,3	96
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 590	1 668	1 771
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 508	1 582	1 680
Sparande / kvm totalyta, kr	95	170	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	16	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	178	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	60	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	265	254	211
Räntekänslighet (%)	2,02	2,27	2,43

**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

Under 2025 behövde föreningen oväntat juridisk stöd för revidering av stadgar och installation av brytskydd på portar. I budgeten för 2026 har medlemsavgiften höjts och höjd tagits för eventuella oväntade utgifter.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	90 000	-	-	90 000
Fond, yttre underhåll	873 733	23 028	89 500	986 261
Balanserat resultat	465 683	33 693	-89 500	409 876
Årets resultat	56 721	-56 721	-7 685	-7 685
<b>Eget kapital</b>	<b>1 486 137</b>	<b>0</b>	<b>-7 685</b>	<b>1 478 451</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	499 375
Årets resultat	-7 685
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 500
<b>Totalt</b>	<b>402 190</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	17 303
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>419 493</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 190 860	1 176 676
Övriga rörelseintäkter	3	3 147	302
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 194 007</b>	<b>1 176 978</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-848 068	-794 733
Övriga externa kostnader	9	-108 022	-94 420
Personalkostnader	10	-32 855	-30 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 332	-136 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 125 276</b>	<b>-1 056 019</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>68 731</b>	<b>120 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-76 476	-64 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 417</b>	<b>-64 238</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 685</b>	<b>56 721</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 685</b>	<b>56 721</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	2 683 136	2 819 468
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 683 136</b>	<b>2 819 468</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 683 136</b>	<b>2 819 468</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 534
Övriga fordringar	14	609	5 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 960	90 492
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 569</b>	<b>100 968</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		1 394 621	1 314 668
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 394 621</b>	<b>1 314 668</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 481 190</b>	<b>1 415 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 164 326</b>	<b>4 235 105</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		986 261	873 733
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 076 261</b>	<b>963 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		409 876	465 683
Årets resultat		-7 685	56 721
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>402 190</b>	<b>522 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 478 451</b>	<b>1 486 137</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	718 000	1 518 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>718 000</b>	<b>1 518 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	1 593 000	905 500
Leverantörsskulder		132 398	118 564
Skatteskulder		5 937	4 508
Övriga kortfristiga skulder		1 566	299
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 974	202 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 967 875</b>	<b>1 230 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 164 326</b>	<b>4 235 105</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>68 731</b>	<b>120 959</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	136 332	136 332
	<b>205 063</b>	<b>257 291</b>
Erhållen ränta	59	122
Erlagd ränta	-77 023	-64 028
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>128 100</b>	<b>193 385</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 399	33 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 954	-24 618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>192 452</b>	<b>202 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-112 500	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 500</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>79 952</b>	<b>52 588</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 314 668</b>	<b>1 262 080</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 394 621</b>	<b>1 314 668</b>

Fordran på SBC klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fjolner 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.

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:

Stamledning VA	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	2,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Fordran på SBC klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 078 932	1 068 561
Årsavgifter lokaler	29 484	29 199
Hysesintäkter garage	7 200	7 200
Hysesintäkter p-plats	36 400	36 400
Bredband	35 316	35 316
Administrativ avgift	1 568	0
Andrahandsuthyrning	1 960	0
<b>Summa</b>	<b>1 190 860</b>	<b>1 176 676</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Påminnelseavgift	0	300
Öres- och kronutjämning	1	2
Övriga erhållna bidrag	3 146	0
<b>Summa</b>	<b>3 147</b>	<b>302</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	85 896	82 556
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 485	12 517
Städning enligt avtal	15 133	26 315
Besiktningar	0	4 728
Brandskydd	7 555	0
Gårdkostnader	378	0
Gemensamma utrymmen	1 850	0
Snöröjning/sandning	3 988	0
Förbrukningsmaterial	2 790	0
<b>Summa</b>	<b>121 075</b>	<b>126 115</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 875	5 228
Dörrar och lås/porttele	8 505	0
VVS	5 689	0
<b>Summa</b>	<b>16 069</b>	<b>5 228</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	17 303	66 472
<b>Summa</b>	<b>17 303</b>	<b>66 472</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	29 391	25 178
Uppvärmning	290 665	271 962
Vatten	86 089	92 373
Sophämtning/renhållning	43 941	36 454
<b>Summa</b>	<b>450 086</b>	<b>425 968</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 844	54 496
Självrisk	76 879	0
Kabel-TV	59 889	71 200
Bredband	12 155	0
Fastighetsskatt	49 768	45 254
<b>Summa</b>	<b>243 535</b>	<b>170 950</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 500	21 500
Föreningskostnader	68	0
Förvaltningsarvode enl avtal	53 992	51 607
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Administration	13 766	21 313
<b>Summa</b>	<b>108 022</b>	<b>94 420</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	23 238
Arbetsgivaravgifter	7 855	7 296
<b>Summa</b>	<b>32 855</b>	<b>30 534</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	75 698	64 354
Dröjsmålsränta	535	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	243	6
<b>Summa</b>	<b>76 476</b>	<b>64 360</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	5 974 820	5 974 820
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 974 820</b>	<b>5 974 820</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 155 352	-3 019 020
Årets avskrivning	-136 332	-136 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 291 684</b>	<b>-3 155 352</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 683 136</b>	<b>2 819 468</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>144 000</i>	<i>144 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 689 000	15 438 000
Taxeringsvärde mark	12 433 000	14 400 000
<b>Summa</b>	<b>29 122 000</b>	<b>29 838 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	256 459	256 459
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>256 459</b>	<b>256 459</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-256 459	-256 459
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-256 459</b>	<b>-256 459</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	609	5 942
<b>Summa</b>	<b>609</b>	<b>5 942</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	6 163
Förutbet fast skötsel	21 952	21 474
Förutbet försäkr premier	45 743	44 844
Förutbet kabel-TV	5 955	18 011
Förutbet bredband	12 310	0
<b>Summa</b>	<b>85 960</b>	<b>90 492</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	3,11 %	768 000	805 500
Stadshypotek	2026-09-30	2,88 %	775 000	812 500
Stadshypotek	2026-03-03	3,21 %	768 000	805 500
<b>Summa</b>			<b>2 311 000</b>	<b>2 423 500</b>
Varav kortfristig del			1 593 000	905 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 561 000 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
Uppl kostn el	2 753	2 379
Uppl kostnad Värme	37 514	37 430
Uppl kostn räntor	4 393	4 940
Uppl kostnad arvoden	50 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	0
Förutbet hyror/avgifter	99 604	99 111
Övriga uppl kostn och förutb int	0	58 237
Beräkn arvode revision	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>234 974</b>	<b>202 097</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 275 000	4 275 000
<b>Summa</b>	<b>4 275 000</b>	<b>4 275 000</b>

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Årsavgiften höjdes med 3% inför 2026. En ny underhållsplan ska tas fram under våren 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Uppsala

---

Björn Mårlid  
Styrelseledamot

---

Ellen Eriksson  
Styrelseledamot

---

Felix Carl Axel Kleimert Johansson  
Styrelseledamot

---

Märta Lindquist  
Ordförande

---

Pétur Rafn Jonsson  
Styrelseledamot

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

---

Bakertilly  
Johan Grahn  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:57

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:06

**DOCUMENT ID:**

HkWRfRQnZe

**ENVELOPE ID:**

rklAZA7nbx-HkWRfRQnZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fjolner, 717600-0920 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

b59dd2c82c82504f49508e31d2bad02bbda4ea411b01fd  
4e4213895bbf4b997cf91258e72789d6d5eb3382fb5b72  
a9251b8b5ad5f42ae8369990bb6cae132ac6

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. Björn Carl Henrik Mårlid bmarlid@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:16 08.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 49.36.51.21
2. PÉTUR RAFN JONSSON petur.r.jonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 18:20 08.04.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.188.187
3. MÄRTA CHARLOTTE LIND QUIST marta.lindquist97@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 21:58 08.04.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.42.39
4. FELIX CARL AXEL KLEIME RT JOHANSSON felix.kleimert@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:41 09.04.2026 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.18.123
5. ELLEN MARIA ERIKSSON ellen-eriksson@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:09 13.04.2026 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.106.24
6. JOHAN GRAHN johan.grahn@revisorshuset-uppsala.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:57 14.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.210.95

\* 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 Fjolner

Org.nr 717600-0920

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjolner 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 och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **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 Fjolner för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

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

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 09:56

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:06

**DOCUMENT ID:**

rybRGAmn-g

**ENVELOPE ID:**

HJeCzRQ3-e-rybRGAmn-g

**DOCUMENT NAME:**

Rev ber, Brf Fjolner 251231.pdf

4 pages

**SHA-512:**

b6e472c768d2ce7ffff8125aa54ba9f48e13b6f1864c1e59  
ef1ab96c3629085c6646772f4e9477f3479b5272777dc5  
1fdc7b9b5af12c61168e7de41b1ea24a3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN GRAHN	Signed	14.04.2026 09:56	eID	Swedish BankID
johan.grahn@revisorshuset-upsala.se	Authenticated	14.04.2026 09:55	Low	IP: 20.91.210.95

\* 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