


# Årsredovisning 2025

## Brf Fenix

769607-9172



 Sy5o4L5nZg-HJjjV19h-x

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fenix

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08 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>
Bunge 9	2003	Stockholm

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bunge 9 med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Föreningen omfattar 106 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd boyta om totalt 8 669 kvm samt 11 lokaler om totalt 2 442 kvm. Utöver detta finns 33 förråd och 75 garageplatser för bilar (55 singelplatser och 10 dubbelplatser) samt 4 MC platser i garaget. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det endast ett fåtal som står i kö till garageplats.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 720 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Olov Lindberg	Ordförande
Jessica Rudholm Pilwind	Styrelseledamot
Miroslav Bojic	Styrelseledamot
Per Jonas Hermansson	Styrelseledamot
Lena Seiboldt Häggqvist	Suppleant

#### Valberedning

Catherine Fridlund  
Lena Swanström  
Torbjörn Mothander

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och som sträcker sig över 2025-2034.

#### Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Stambyte (gamla delen)
- 2012 ● Gårdsrenovering
- 2013 ● Fiberinstallation
- 2014 ● Installation låssystem - Aptus
- 2015 ● Taksäkerhet  
Byte avloppspumpar, garage
- 2016 ● Konstgräs på gården  
Komplettering låssystem - Aptus
- 2017 ● Ny underhållsplan  
Renovering garageramp  
OVK och följande ventilationsåtgärder  
Nya planteringar på gården
- 2018 ● Målning tak

- 2019** ● Avluftning avlopp och fettavskiljare  
Förändring gårdsmiljön  
Ventilation  
Ny cykelparkering  
Nya grindar  
Byte av fläktar
- 2020** ● Ljudåtgärder förskolan  
Installation dörrautomatiker  
Renovering fasad och loftgångar inkl. ny belysning  
Målning av trapphus  
Terasser
- 2021** ● Installation laddstolpar
- 2021-2023** ● Ombyggnation lokaler till lägenheter
- 2022** ● Renovering av vissa stammar i samband med vattenskador  
Renovering av äldre fastighetens ytterdörrar  
Skapat lägenhetsförråd och lokal för uthyrning av tidigare festlokal
- 2022-2023** ● Renovering av delar av förskolan
- 2023** ● Ny pumpstation efter fettavskiljaren (Förskolan)
- 2024** ● Byte av expansionskärl och tryckenhet i gamla delen  
Sista etappen av renovering av förskolan
- 2025** ● Stambyte på Åsögatan 162 & 164 samt Bondegatan 31

#### Planerade underhåll

- 2026** ● OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)  
Uppgradering av hissorgar och entréer på Åsögatan 162, 164 och Bondegatan 31

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB  
Fastighetsförvaltning SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har arbetet med att se över våra löpande kostnader fortsatt. Vi känner nu att vi gjort vad vi kan för att pressa kostnaderna utan att riskera en negativ påverkan på löpande drift och underhåll. Framöver är målet att bibehålla nuvarande kostnadsnivå, samtidigt som vi ökar intäkterna från våra externa hyresgäster. Vi har låtit göra en analys av våra nuvarande hyresnivåer och vi kan konstatera att de i vissa fall ligger för lågt. Den främsta orsaken är att ett antal av våra hyresavtal tecknades för länge sedan och att marknadshyrorna med tiden gått upp med mer än KPI som de årligen indexerats upp med. Vi kommer därför att löpande ta upp förhandlingar med vissa av våra hyresgäster vartefter deras avtal löper ut. Vi inledde det arbetet i slutet av året då vi sade upp avtalet med förskolan för omförhandling.

Stambytesprojekt, vilket initialt planerades att belasta föreningens resultat för räkenskapsåret 2025, har i stället redovisats som ett pågående projekt. Projektet kommer att aktiveras i sin helhet som investering under räkenskapsåret 2026. Förändringen förklaras dels av att projektet vid bokslutstillfället ännu inte var slutreglerart, dels av att föreningens övergång till K3-regelverket under 2026 möjliggör aktivering av hela utgiften som en anläggningstillgång. Kostnaden för stambytet landar på knappa 29,5 Mkr, ca 2 Mkr lägre än budgeterade 31,5 Mkr. Efter att ha amorterat några av våra lån i början av 2026 kan vi konstatera att stambytet gjort att vi ökat våra lån med närmare 11 Mkr. Resten har finansierats med försäljningen av den nya lägenheten (ca 10 Mkr) samt med egna insparade medel (ca 8,5 Mkr).

Föreningen har nu ett bra kassaflöde och vi har mer än fördubblat vårt sparande per kvadratmeter de två senaste åren. Styrelsen har därför beslutat att öka våra löpande låneamorteringar under 2026. Vi har också satt som mål att snarast möjligt betala av de 11 Mkr i ökad belåning som stambytet medförde. Om framtida styrelser bibehåller det målet tror vi att vi kan nå dit om 4-5 år.

En dom i Högsta Domstolen har fastställt att vi har rätt till högre momsavdrag än vad som varit fallet historiskt. Vi har därför omprövat våra inbetalningar retroaktivt sedan 2019 och fått drygt 1,5 Mkr återbetalt, vilket påverkat årets resultat positivt. I den andra vågskålen har vi en negativ resultatpåverkan om drygt 1 Mkr avseende kompensation till Vårdcentralen och Förskolan för deras kostnader med tillfälliga lokaler under stambytet.

Resultatet för året blev ca +2,8 Mkr och vårt kassaflöde uppgick till ca +5 Mkr.

### Förändringar i avtal

Under året förhandlade vi om avtalet med vår tekniska förvaltare SBC vilket resulterat i lägre kostnader och ett bättre anpassat avtal för våra behov.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 176 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 11 överlåtelse.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 195 496	13 137 153	12 759 193	10 804 710
Resultat efter fin. poster	2 778 969	1 923 761	-675 621	-910 701
Soliditet (%)	63	66	65	65
Yttre fond	8 046 629	6 136 796	4 264 400	4 075 353
Taxeringsvärde	481 400 000	478 200 000	478 200 000	478 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	508	508	509	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,7	33,0	33,9	32,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 913	8 348	8 410	8 471
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 756	5 618	5 660	5 701
Sparande / kvm totalyta, kr	290	367	163	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	60	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	127	122	104
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	195	211	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,78	3,88	1,70
Räntekänslighet (%)	19,70	16,42	16,53	20,83

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	128 963 298	-	1 477 656	130 440 954
Upplåtelseavgifter	12 602 561	-	9 042 344	21 644 905
Fond, yttre underhåll	6 136 796	-	1 909 833	8 046 629
Direkt kapitaltillskott	1 478 250	-	-	1 478 250
Balanserat resultat	-7 754 943	1 923 761	-1 909 833	-7 741 015
Årets resultat	1 923 761	-1 923 761	2 778 969	2 778 969
<b>Eget kapital</b>	<b>143 349 723</b>	<b>0</b>	<b>13 298 969</b>	<b>156 648 692</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 741 015
Årets resultat	2 778 969
<b>Totalt</b>	<b>-4 962 046</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-138 053
Balanseras i ny räkning	-7 123 993
	<b>-4 962 046</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	12 195 496	13 137 153
Övriga rörelseintäkter	3	1 563 260	47 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 758 756</b>	<b>13 184 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 765 425	-5 643 554
Övriga externa kostnader	8	-781 118	-382 534
Personalkostnader	9	-230 721	-272 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 189 127	-2 351 673
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 966 390</b>	<b>-8 650 212</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 792 366</b>	<b>4 534 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	233 060	99 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 246 457	-2 710 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 013 397</b>	<b>-2 610 899</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 778 969</b>	<b>1 923 761</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 778 969</b>	<b>1 923 761</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	208 892 130	211 039 448
Maskiner och inventarier	13	115 010	156 819
Pågående projekt	14	29 185 548	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>238 192 688</b>	<b>211 196 267</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>238 192 688</b>	<b>211 196 267</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		314 228	39 320
Övriga fordringar	15	260 037	39 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	223 434	154 705
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>797 699</b>	<b>233 412</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 012 478	6 309 361
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 012 478</b>	<b>6 309 361</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 810 177</b>	<b>6 542 773</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>247 002 864</b>	<b>217 739 040</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		153 564 109	143 044 109
Fond för yttre underhåll		8 046 629	6 136 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 610 738</b>	<b>149 180 905</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 741 015	-7 754 943
Årets resultat		2 778 969	1 923 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 962 046</b>	<b>-5 831 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>156 648 692</b>	<b>143 349 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	29 550 000	0
Övriga långfristiga skulder	18	321 000	351 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 871 000</b>	<b>351 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	56 388 000	71 466 000
Leverantörsskulder		1 969 647	464 633
Skatteskulder		28 228	55 321
Övriga kortfristiga skulder		30 081	280 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 067 216	1 772 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 483 172</b>	<b>74 038 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>247 002 864</b>	<b>217 739 040</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 792 366</b>	<b>4 534 660</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 189 127	2 351 673
	<b>6 981 492</b>	<b>6 886 333</b>
Erhållen ränta	77 390	4 079
Erlagd ränta	-2 231 728	-2 800 538
Erhållen utdelning	97 773	95 531
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 924 928</b>	<b>4 185 405</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-506 390	645 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 508 126	-230 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 926 664</b>	<b>4 601 057</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 185 548	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 185 548</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupplåtelse	10 520 000	0
Upptagna lån	15 000 000	0
Amortering av lån	-528 000	-528 000
Depositioner	-30 000	45 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>24 962 000</b>	<b>-483 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 703 117</b>	<b>4 118 057</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 309 361</b>	<b>2 191 305</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 012 478</b>	<b>6 309 361</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 - 33,33 %
Installationer	10 - 20 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 364 707	4 352 568
Hysesintäkter, lokaler	6 485 203	7 471 675
Övriga hyresintäkter	201 236	192 364
Övriga intäkter	67 484	54 336
Hysesintäkter, p-platser	1 046 718	1 017 360
Intäkter laddstolpar	30 148	48 849
<b>Summa</b>	<b>12 195 496</b>	<b>13 137 153</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	11 766	47 719
Återvunnen moms	1 551 494	0
<b>Summa</b>	<b>1 563 260</b>	<b>47 719</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övrigt	43 841	21 915
Fastighetsskötsel	255 570	249 791
Städning	198 627	206 136
Teknisk förvaltning	165 577	165 668
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	34 331
Besiktning och service	47 331	25 698
Trädgårdsarbete	60 213	102 564
Snöskottning	6 524	6 541
<b>Summa</b>	<b>777 684</b>	<b>812 646</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	645 527	301 164
Planerat underhåll	138 053	390 167
<b>Summa</b>	<b>783 579</b>	<b>691 331</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	413 864	418 827
Uppvärmning	1 573 209	1 617 144
Vatten	481 381	443 316
Sophämtning	367 328	315 565
<b>Summa</b>	<b>2 835 783</b>	<b>2 794 852</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	243 986	236 678
Kabel-TV/Bredband	117 649	133 267
Fastighetsskatt	1 006 744	974 780
<b>Summa</b>	<b>1 368 379</b>	<b>1 344 725</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	50 015	51 342
Övriga förvaltningskostnader	567 393	136 329
Juridiska kostnader	5 750	0
Revisionsarvoden	29 708	30 374
Ekonomisk förvaltning	128 252	153 043
Konsultkostnader	0	11 445
<b>Summa</b>	<b>781 118</b>	<b>382 534</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	175 565	207 322
Sociala avgifter	55 156	65 129
<b>Summa</b>	<b>230 721</b>	<b>272 451</b>

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Utdelning, framtidsförsäkring	97 773	95 531
Ränteintäkter	135 287	4 079
<b>Summa</b>	<b>233 060</b>	<b>99 610</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 245 569	2 710 224
Övriga räntekostnader	888	285
<b>Summa</b>	<b>2 246 457</b>	<b>2 710 509</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	253 557 812	253 557 812
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>253 557 812</b>	<b>253 557 812</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 518 364	-40 371 036
Årets avskrivning	-2 147 318	-2 147 328
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 665 682</b>	<b>-42 518 364</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>208 892 130</b>	<b>211 039 448</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 980 079</i>	<i>65 980 079</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	197 800 000	172 600 000
Taxeringsvärde mark	283 600 000	305 600 000
<b>Summa</b>	<b>481 400 000</b>	<b>478 200 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 267 278	2 267 278
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 267 278</b>	<b>2 267 278</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 110 459	-1 906 114
Årets avskrivning	-41 809	-204 345
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 152 268</b>	<b>-2 110 459</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>115 010</b>	<b>156 819</b>

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar - stambyte	29 185 548	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>29 185 548</b>	<b>0</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 540	36 386
Momsfordran	242 302	0
Övriga fordringar	6 195	3 001
<b>Summa</b>	<b>260 037</b>	<b>39 387</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 502	66 958
Försäkringspremier	24 717	23 403
Kabel-TV/Bredband	30 080	31 261
Förvaltning	33 238	33 083
Inkomsträntor	57 897	0
<b>Summa</b>	<b>223 434</b>	<b>154 705</b>

**NOT 17, SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-04-28	2,58 %	14 550 000	14 550 000
SEB	2026-03-28	2,22 %	7 680 000	8 160 000
SEB	2026-12-28	2,16 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2026-10-28	2,21 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2028-04-28	2,71 %	15 000 000	15 000 000
SEB	2026-03-28	2,22 %	2 208 000	2 256 000
SEB	2026-07-28	2,24 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2026-05-28	2,24 %	7 500 000	
SEB	2026-06-28	2,24 %	7 500 000	
<b>Summa</b>			<b>85 938 000</b>	<b>71 466 000</b>
Varav kortfristig del			56 388 000	71 466 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 698 000 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 18, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER**

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	321 000	351 000
<b>Summa</b>	<b>321 000</b>	<b>351 000</b>

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 696	6 345
El	37 167	46 862
Uppvärmning	219 104	233 311
Utgiftsräntor	35 961	21 232
Vatten	80 943	75 762
Förutbetalda avgifter/hyror	1 674 345	1 388 533
<b>Summa</b>	<b>2 067 216</b>	<b>1 772 045</b>

**NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	131 292 000	131 292 000

**NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Ett nytt hyresavtal med Förskolan har förhandlats fram och är nära ett avslut.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

---

Olov Lindberg  
Ordförande

---

Jessica Rudholm Pilwind  
Styrelseledamot

---

Miroslav Bojic  
Styrelseledamot

---

Per Jonas Hermansson  
Styrelseledamot

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

---

Adeco Revisorer KB  
Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:46

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 13.04.2026 13:33

**DOCUMENT ID:**

HJjjVI9h-x

**ENVELOPE ID:**

Sy5o4L5nZg-HJjjVI9h-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fenix, 769607-9172 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

791de70ad943a3f85ebac0ff0670dc525f8e6dda1528ac8  
39477a99585d0738ab6b3a7f5207f0f509f83768bb68a9  
87fe473e49c1e63324520e842473c764510

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. Jessica Rudholm Pilwind jessica.pilwind@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:48 13.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 45.149.212.158
2. Miroslav Bojcic mire.styrelse@brffenix.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:32 14.04.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.227
3. OLOV LINDBERG olle.styrelse@brffenix.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:28 14.04.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.162
4. JONAS HERMANSSON jonas.styrelse@brffenix.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:41 16.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.83
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:46 17.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

\* 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 Fenix  
Org.nr. 769607-9172

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fenix för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fenix för år 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

### ***Revisorers 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.04.2026 13:52

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 13.04.2026 13:33

**DOCUMENT ID:**

HyjjE892-g

**ENVELOPE ID:**

Sk9jVLchZe-HyjjE892-g

**DOCUMENT NAME:**

fenix rb25.pdf

4 pages

**SHA-512:**

65e4098d0f27b33f4c8434d9837ffec2d2475c6e941459  
35a90194159cea4afba8cb1dcc525f9c3d5d26e724ca49  
bf23227b7699d7ad5a6c9dae3796e0ef2d0

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	17.04.2026 13:52	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	17.04.2026 13:52	Low	IP: 85.231.51.123

\* 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



PAeS  
sealed