

# Årsredovisning

För

**Fasanen nr 9, Bostadsrättsföreningen**

787000-0036

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Fasanen nr 9, Bostadsrättsföreningen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

Fastighet Stenhamre 17:9, 18 lägenheter med en lägenhetsyta av 918 kvm. Två lokaler med en yta av 20,5 kvm samt en yta av 73 kvm. Sammanlagt 1011,5 kvm. Ett garage är inrättat i fastigheten. Byggnadsår 1949. Föreningen innehar all mark med äganderätt och har ingen del i någon samfällighet.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 6 st    1 rum o kök
- 6 st    2 rum o kök
- 6 st    3 rum o kök

Bostadsrättsföreningen, Fasanen nr 9 Ljusdal, är en äkta förening.

#### ***Styrelse och firmatecknare.***

Lars-Åke Eriksson ordförande  
Ann-Sofie Rådlund styrelseledamot  
Olle Larsson styrelseledamot  
Patrik Eriksson styrelsesuppleant  
Anders Mårtensson styrelsesuppleant

#### ***Revisor***

Elisabeth Björstedt  
Noma Revision & Ekonomi

## Medlemsinformation

### Fastigheten

Samtliga termostater och tillhörande ventiler i fastighetens radiatorer har bytts ut. Detta räknas som en besparingsåtgärd som bör återbetala sig i närtid.

Under året har arbete för att utforma en underhållsplan för fastigheten påbörjats.

Underhållsplanen, som även kommer att vara till grund för det nya redovisningssättet, K3, beräknas vara klar under året 2026.

Styrelsen beslutade att låta månadsavgiften styras av kvadratmeterhyra då det var vissa skillnader mellan olika lägenheter och främst jämfört med lokalerna. Justeringen infördes vid höjningen av månadsavgiften from 1/6-2025.

Styrelsens avsikt är att kontinuerligt följa upp och jämföra alla kostnader och intäkter i bostadsrättsföreningen.

Gemensam städdag: 18/5-2025.

Styrelsen tackar för förtroendet som visats under året.

### Ny ägare av lokal

Det är nya ägare av den sk "lilla lokalen" sedan årets början.

**Beräkning nyckeltal 2025 enl K2**

|                                               | 2025 | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|
| Fleråröversikt (tkr)                          |      |      |      |
| Nettoomsättning                               | 828  | 743  | 711  |
| Resultat efter finansiella poster             | 150  | -138 | -9   |
| Soliditet (%)                                 | 12   | 5    | 11   |
| Årsavgift per kvm upplåten med                |      |      |      |
| Bostadsrätt (kr/kvm)                          | 776  | 710  | 653  |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                | 1102 | 1687 | 1770 |
| Skuldsättning per kvm upplåten                |      |      |      |
| Med bostadsrätt (kr/kvm)                      | 1102 | 1687 | 1770 |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                     | 197  | 0    | 169  |
| Räntekänslighet (%)                           | 2    | 3    | 3    |
| Energikostnader per kvm (kr/kvm) <sup>a</sup> | 309  | 288  | 298  |
| Årsavgifternas andel i % av totala            |      |      |      |
| Rörelseintäkter                               | 97   | 97   | 93   |

<sup>a</sup> Pga av en felbokning under 2024 har en summa av 19488 kr lagts till fjärrvärmekostnader (upplupen kostnad) för 2025. Denna påverkade resultatet. I beräkningen ovan har den verkliga kostnaden använts.

**Förändringar i eget kapital**

|                                | Medlems-<br>Insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 18 672               | 16 457                | 282 500                     | -83 298                | -138 474          | 95 858         |
| Disp av fg å resultat          |                      |                       |                             | -138 474               | 138 474           |                |
| Avs fond för yttre             |                      |                       |                             |                        |                   |                |
| Underhåll                      |                      |                       |                             |                        |                   |                |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | 149 734           |                |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>18672</b>         | <b>16457</b>          | <b>282 500</b>              | <b>-221 772</b>        | <b>149 734</b>    | <b>245 591</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad vinst och förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Ansamlad förlust | -221 772       |
| Årets vinst      | +149 734       |
|                  | <b>-72 038</b> |

Behandlas så att reserveringsfond för yttre underhåll

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| i ny räkning överföres | 20 000         |
|                        | -92 038        |
|                        | <b>-72 038</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning                                                                | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm.</b>                                  |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                                |     | 828 456                   | 742 655                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm.</b>                            |     | <b>828 456</b>            | <b>742 655</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                        |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                       |     | -529 701                  | -720 327                  |
| Personalkostnader                                                              | 2   | -20 486                   | -23 431                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och<br>Immateriella anläggningstillgångar |     | -49 671                   | -49 671                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                  |     | <b>599 862</b>            | <b>-793 429</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                         |     | <b>228 593</b>            | <b>-50 774</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                      |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |     | 7 169                     | 3 008                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |     | -86 029                   | -90 707                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                |     | <b>-78 860</b>            | <b>-87 699</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |     | <b>130 577</b>            | <b>-138 473</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                     |     | <b>149 734</b>            | <b>-138 473</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                          |     | <b>149 734</b>            | <b>-138 473</b>           |

| Balansräkning                           | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                         | 1   |            |            |
| TILLGÅNGAR                              |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                   |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar        |     |            |            |
| Byggnader och mark                      | 3   | 1 590 852  | 1 640 523  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4   | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar  |     | 1 590 852  | 1 640 523  |
| Summa anläggningstillgångar             |     | 1 590 852  | 1 640 523  |
| Omsättningstillgångar                   |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                 |     |            |            |
| Kundfordringar                          |     | 0          | 901        |
| Övriga fordringar                       |     | 23 466     | 24 518     |
| Summa kortfristiga fordringar           |     | 23 466     | 25 419     |
| Kassa och bank                          |     |            |            |
| Kassa och bank                          |     | 422 801    | 355 805    |
| Summa kassa och bank                    |     | 422 801    | 355 805    |
| Summa omsättningstillgångar             |     | 446 267    | 381 224    |
| Summa tillgångar                        |     | 2 037 119  | 2 021 747  |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                              | 1   |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser     |     | 18 672            | 18 672            |
| Upplåtelseavgift <sup>A</sup>                |     |                   | 227 500           |
| Fond för yttre underhåll <sup>A</sup>        |     | 282 500           | 55 000            |
| Reservfond                                   |     | 16 457            | 16 457            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>317 629</b>    | <b>317 629</b>    |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -221 772          | -83 299           |
| Årets resultat                               |     | 149 734           | -138 473          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-72 038</b>    | <b>-221 772</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>245 591</b>    | <b>95 857</b>     |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              | 5   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | -1 537 344        | -1 621 344        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>-1 537 344</b> | <b>-1 621 344</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 84 000            | 84 000            |
| Förskott från kunder                         |     | 0                 | 59                |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                 | 48 774            |
| Skatteskulder                                |     | 21 079            | 19 157            |
| Övriga skulder                               |     | 24 940            | 25 734            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 124 165           | 126 822           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>254 184</b>    | <b>304 546</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>2 037 119</b>  | <b>2 021 747</b>  |

<sup>A</sup> Upplåtelseavgift samt fond för yttre underhåll har slagits ihop efter förslag av tidigare revisor.

| Kassaflödesanalys                                                                | Not | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
|                                                                                  | 1   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                  |     |                |                |
| Resultat efter finansiella poster                                                |     | 149 734        | -138 473       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                              |     |                |                |
| Återföring avskrivningar                                                         |     | 49 671         | 49 671         |
| Finansiella intäkter                                                             |     |                |                |
| Finansiella kostnader                                                            |     |                |                |
| Betald skatt                                                                     |     | 0              | -122           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> |     | <b>199 405</b> | <b>-88 924</b> |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>                              |     |                |                |
| Förändring av kundfordringar                                                     |     | 901            | -901           |
| Förändring av övriga kortf fordringar                                            |     | 1052           |                |
| Förändring av leverantörsskulder                                                 |     | -48 774        | 23 912         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                               |     | -1588          | 22 652         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  |     | <b>150 996</b> | <b>-43 261</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                 |     |                |                |
| Upptagna lån                                                                     |     | -84 000        | -84 000        |
| Erhållna (lämnade) koncernbidrag <sup>B</sup>                                    |     | 0              | 194 610        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 |     | <b>-84 000</b> | <b>110 610</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                          |     | <b>66 996</b>  | <b>67 349</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                            |     |                |                |
| Likvida medel vid årets början                                                   |     | 355 805        | 483 066        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                              |     | <b>422 801</b> | <b>550 415</b> |

<sup>B</sup> Denna post tas endast upp i koncerner och då i K3, varför fg års (2024) kassaanalys inte stämmer.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2)

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 67 år.

### Not Nettoomsättning

|                                    | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter bostäder               | -718 862        | -678 712        |
| Årsavgifter lokaler                | -65 954         | -21 403         |
| Hyror garage och parkeringsplatser | -18 840         | -17 996         |
| Kabel tv avgifter                  | -22 720         | -20 185         |
| Frysavgifter                       | -550            | -600            |
| Övriga serviceavgifter             | -1 530          | -3 745          |
|                                    | <b>-828 456</b> | <b>-742 641</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2025 | 2024 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 1    | 1    |

### Not 3 Byggnader och mark

|                                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                | 3 289 694         | 3 289 694         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>3 289 694</b>  | <b>3 289 694</b>  |
| Ingående avskrivningar                     | -1 649 171        | -1 599 500        |
| Årets avskrivningar                        | -49 671           | -49 671           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-1 698 842</b> | <b>-1 649 171</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>1 590 852</b>  | <b>1 640 523</b>  |

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 45 490         | 45 490         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 490</b>  | <b>45 490</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -45 490        | -45 490        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-45 490</b> | <b>-45 490</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 5. Långfristiga skulder**

|                                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                 | 1 201 344        | 1 285 344        |
| <b>Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen</b> | <b>1 201 344</b> | <b>1 285 344</b> |

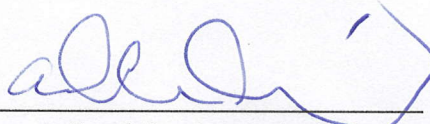
**Not 6. Ställda säkerheter**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 2 522 000        | 2 522 000        |
| <b>Fastighetsinteckning</b> | <b>2 522 000</b> | <b>2 522 000</b> |

Bostadsrättsföreningen Fasanen 9, Ljusdal:

Ort & Datum: Ljusdal 29/3-26 /   
Lars-Åke Eriksson, Ordförande

Ort & Datum: Ljusdal 29/3-26 /   
Olle Larsson, Styrelseledamot

Ort & Datum: Ljusdal 29/3-26 /   
Ann-Sofie Rådlund, Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats: 2026-04-02

  
Elisabeth Björstedt, Auktoriserad revisor / Noma Revision & Ekonomi