

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

BRF Fiolen i Åkersberga 2025 Org nr: 769633-8776

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-06. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25 hos bolagsverket. Dessa hittas på vår hemsida, <https://brffiolenakersberga.bostadsraterna.se/>

Föreningen har en gällande underhållsplan sedan 2025. Underhållsplanen har under årets gång uppdaterats ett par gånger och gäller nu fram till 2075.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Berga 6:642 och Berga 6:637 i Österåkers kommun förvärvades 2017-10-25.

Fastigheterna är belägna på adresserna Dansbanevägen 1 & 3, 184 39 Åkersberga – Stockholm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2019 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadsytan utgörs av en BOA på ca 4224 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	13 st
2	rok	26 st
3	rok	26 st
4	rok	10 st

Parkering

Föreningen hyr mark av PEAB för parkeringen och vi har 50 parkeringsplatser utrustade med motorvärme stolpar och 4 parkeringar utan el.

Byggnadens tekniska status

Stambyte 2069

Fasadputs 2069

Byte fönster och balkongdörrar 2069

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Medlemmar vid årets utgång 96 st

Under året har 10 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsen

Styrelsen	Roll	Datum invald	Avgått
Camilla Damén	Ledamot/Ordförande fr. 2025.11.15	Nyval (2år) 2025.05.04	
Gunilla Laakso	Ledamot	Nyval (2år) 2025.05.04	
Roger Jeppsson	Ledamot	Nyval (2år) 2025.05.04	
Robert Willberg	Ledamot	Nyval (till årsstämma 2026) 2025.11.15	
Jessica Quintanilla	Ledamot/Sekreterare	Nyval (till årsstämma 2026) 2025.11.15	
Pernilla Stjernholm	Suppleant	Nyval (till årsstämma 2026) 2025.11.15	
Sara Winter	Suppleant	Omval (1år) 2025.05.04	
Lotta Karlsson	Suppleant	Nyval (1år) 2025.05.04	Avgått 2025.09.22
Kamil Woronko	Suppleant	Nyval (1år) 2025.05.04	Avgått 2025.08.28
Josefin Tahbaz	Ledamot/Ordförande	Omval (2år) 2025.05.04	Avgått 2025.11.15
Simon Hellberg	Ledamot	Nyval (2år) 2023.04.23	Avgått 2025.05.04
Liz Goldring	Ledamot	Omval (2år) 2023.04.23	Avgått 2025.05.04

Revisor

Mikael Olsson Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, av vilka ett var ett protokollfört fokusmöte.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 4.5.2025.

En extra föreningsstämma hölls 15.11.2025 för att välja in nya styrelseledamöter och suppleant i stället för avgående styrelsemedlemmar. Vid samma tillfälle hölls även en ekonomisk information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fiolen, som har sitt säte i Åkersberga, Österåkers kommun, hållit 13 protokollförda sammanträden samt ett flertal fokusmöten för att effektivt informera styrelsekolleger om pågående ärenden. Ungefär en gång i månaden har styrelsen gått ut med infoblad till medlemmarna med viktiga, aktuella ärenden.

Fastigheternas 5-årsbesiktning genomfördes 29.1.2025 tillsammans med byggherrens och Besiktagrubbens representanter samt styrelseordföranden. Ett antal fel och brister konstaterades, vilka har åtgärdats under året; fuktskador vid balkongdörrar, omfattande inalles 18 lägenheter, har åtgärdats liksom även relevanta följskador. Under vårvintern och våren fortsatte förlikningsdiskussioner med Peab angående vattenskadorna på hus 3 (Dansbanevägen 3), med advokatfirma Casper Advokaters hjälp för att utröna ansvarsfördelningen mellan parterna och som ett försäkringsärende hos föreningens försäkringsbolag Folksam. 20.3.2025 uppnåddes en förlikning mellan parterna, Peab utgav därefter en förlikningslikvid på 50000 kronor och uppkomna kostnader reglerades.

26.2.2025 beslöt styrelsen att acceptera nytt avtal med Peab angående parkeringsplatsen. 19.3.2025 togs beslut om ett avtal med San Sac angående underhåll av sopkassurerna. Under våren gjordes en diger nyckelinventering, omfattande nycklar och blikar. Föreningens ordinarie årsstämma hölls 4.5.2025 och den nya styrelsen höll konstituerande möte samma dag. 13.5.2025 hölls ett extra styrelsemöte, då det beslöts att höja medlemmarnas varm- och kallvattenavgifter samt elavgifterna till att motsvara faktiska kostnader; höjningarna trädde i kraft fr.o.m. maj månads förbrukningar. Avgifterna för parkeringsplatser höjdes fr.o.m. juli 2025. För kostnadsinbesparing inköptes en gräsklippare och gräsklippningen gjordes av medlemmar under sommarhalvåret i stället för utkontraktering. Efter diverse problem med entrédörrarna, gjordes underhåll och förbättringar på dem av entreprenörer, en gång på våren och en gång på hösten. Styrelsen tog under våren beslut om att godkänna markiser med vissa riktlinjer samt genom avtal. Fr.o.m. sommaren påbörjades en effektiv uppföljning av föreningens ekonomi med rapportering månadsvis på styrelsemötena för att målmedvetet börja förbättra föreningens ekonomi.

Ett av föreningens 3 lån (vart och ett på ca 20 miljoner kronor) ombands i augusti på 5 år med en räntesats på 2,92 %. Samtidigt höjdes amorteringen för ett lån från 0,5 % till 1,0 % och 1 miljon kronor placerades på sparkontot med 3 månaders bindningstid och automatisk förlängning.

I kostnadsbesparande syfte togs under sensommaren beslut om att flytta föreningens hemsida på Bostadsrätternas plattform och säga upp avtal med tidigare leverantör. En preliminär utredning av alternativ för kommande krav på närsortering av förpackningsavfall gjordes under hösten. 25.10.2025 hölls en mycket välbesökt städdag på uteområdet.

I oktober beslöt styrelsen att höja årsavgifterna för medlemmar med 10 % fr.o.m. 1.1.2026. 15.11.2025 hölls en extra, välbesökt föreningsstämma i kvartersgården Simborgaren, då nya styrelseledamöter och suppleant valdes in i stället för avgående styrelsemedlemmar. Samma dag höll styrelsen ett konstituerande möte. I samband med stämman hölls även en presentation med ekonomisk information.

Tidigare år hade Peab, som ett garantiärende, meddelats om låga temperaturer i en del lägenheter under den kalla perioden av året. Under senhösten 2025 gjorde styrelsen en gedigen undersökning av temperaturstyrningsproblemen – både för ventilationens och radiatorsystemets del. Resultatet sammanställdes som en powerpoint presentation och delades med Peab garantiavdelning samt relevanta underentreprenörer i ett Teams möte 28.11.2025. Styrelsen kunde med undersökningen påvisa, att eftervärmningsbatteri behövs samt att ett antal återjusteringar till ursprungliga inställningar behöver göras för radiatorsystemets flöden.*)

Då Solör Bioenergi, som övertagit fjärrvärmeverksamheten i Österåker av E-on, meddelat om en höjning av fjärrvärmepriserna fr.o.m. 1.1.2026, meddelade styrelsen medlemmarna i november månads infoblad, att debiteringarna för varmvattnet, som värms upp med fjärrvärme, kommer att höjas i motsvarande mån från januari månads förbrukningar.

Under hösten tog styrelsen beslut om att övergå till K3 redovisning redan från 2025 års bokslut, som en framförhållning i och med att K3 regelverket bör tillämpas av bostadsrättsföreningar senast fr.o.m. 1.1.2026. Årsredovisningen för 2025 är därför upprättad enligt K3 regelverk.

*) Fotnot 1: Peab har i början av 2026 skriftligen bekräftat att eftervärmningsbatteri kommer att installeras och att nämnda injusteringar av radiatorsystemets regleringar kommer att göras.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har sedan maj 2025 gjort ett systematiskt arbete för att analysera föreningens ekonomi samt förbättra den. Föreningen visar en förlust för 2025, men förlusten hade varit endast 265 194 kronor enligt en K2 redovisning; jämfört med de två tidigare åren har trenden alltså svängts. De två största kostnaderna i Resultaträkningen utgörs av räntekostnader (1 499 383 kronor för 2025) och avskrivningar enligt K3 (2 595 583 kronor för 2025). Styrelsen avser att successivt höja amorteringarna för att effektivare minska skulderna och därmed räntekänsligheten och de årliga räntekostnaderna. Under 2026 avser styrelsen arbeta för att minska den andra största kostnadskategorin, dvs. energikostnaderna, för två komponenters del: el och fjärrvärme.

Under 2025 har kassaflödet förbättrats avsevärt till +785 807 kronor. Likaså har sparandet förbättrats och ligger på 293 kronor/m² för 2025. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 332 kronor/m²/år.

Avgiftshöjning

Ingen höjning av årsavgiften genomfördes under 2025. *)

*) Fotnot 2: Avgifterna höjdes den 2026-01-01 med 10%

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr. per bostadslägenhet.

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 164 589	4 866 868	3 841 427	3 619 307	3 595 138
Res. efter finansiella poster	-1 356 743	-1 080 635	-1 517 751	-474 062	-288 852
Soliditet (%)	74,33	74,35	74,00	75,00	74,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 136	1 095	807	750	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	94	87	87	87
Skuldsättning (kr/kvm)	14 157	14 241	14 332	14 386	14 459
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 157	14 241	14 332	14 386	14 459
Sparande (kr/kvm)	293	100	-3	17	17
Räntekänslighet (%)	12	13	18	17	17
Energikostnad (kr/kvm)	260	267	310	188	182

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 224 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 224 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för 2025. Förlusten beror främst på högre avskrivningar enligt K3 regelverket. Det långsiktiga hållbara resultatet exklusive avskrivningar har klart förbättrats och enligt budgeten för 2026 ska det förbättras ytterligare. Föreningen har höjt årsavgifterna med 10 % fr.o.m. 1.1.2026. Kassaflödet har förbättrats avsevärt under 2025, vilket möjliggör successiva höjningar av amorteringarna. Sparandet har likaså klart ökat från föregående år och enligt budgeten för 2026 ska sparandet för framtida underhåll bibehållas på en god nivå visavi Underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Yttre fondavsättning	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	147 840 000	32 385 000	475 200	-3 986 143
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			1 506 000	-1 506 000
Årets förlust				-1 356 743
Belopp vid årets utgång	147 840 000	32 385 000	1 981 200	-6 848 886

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-5 492 143

årets förlust

-1 356 743

-6 848 886

Styrelsen föreslår att
till reservfonden avsätts
i ny räkning överföres

1 506 000

-8 354 886

-6 848 886

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 164 589	4 866 868
Övriga rörelseintäkter		<u>168 752</u>	<u>135</u>
		5 333 341	4 867 003
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 370 074	-2 161 549
Övriga externa kostnader		-145 898	-252 024
Personalkostnader		-86 259	-104 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 595 583</u>	<u>-1 504 034</u>
		-5 197 814	-4 022 171
Rörelseresultat		135 527	844 832
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 113	1 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 499 383</u>	<u>-1 927 137</u>
		-1 492 270	-1 925 467
Resultat efter finansiella poster		-1 356 743	-1 080 635
Årets resultat		<u>-1 356 743</u>	<u>-1 080 635</u>

Brf Fiolen i Åkersberga

Org.nr. 769633-8776

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>231 944 453</u>	<u>234 540 036</u>
		231 944 453	234 540 036
Summa anläggningstillgångar		231 944 453	234 540 036
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 965	15 294
Övriga fordringar		94 065	87 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>115 142</u>	<u>85 319</u>
		233 172	188 220
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 731 472</u>	<u>2 945 664</u>
Summa kassa och bank		3 731 472	2 945 664
Summa omsättningstillgångar		3 964 644	3 133 884
SUMMA TILLGÅNGAR		235 909 097	237 673 920

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		147 840 000	147 840 000
Förlagsinsatser		32 385 000	32 385 000
Fond för yttre underhåll		1 981 200	475 200
		<u>182 206 200</u>	<u>180 700 200</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 492 143	-2 905 508
Årets resultat		-1 356 743	-1 080 635
		<u>-6 848 886</u>	<u>-3 986 143</u>
Summa eget kapital		<u>175 357 314</u>	<u>176 714 057</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	39 498 480	60 153 192
Summa långfristiga skulder		<u>39 498 480</u>	<u>60 153 192</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	20 298 632	0
Leverantörsskulder		188 944	168 349
Övriga skulder		5 282	46 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		560 445	592 256
Summa kortfristiga skulder		<u>21 053 303</u>	<u>806 671</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 909 097	237 673 920

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		135 527	844 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 595 583	1 504 034
Erhållen ränta m.m.		7 113	1 670
Erlagd ränta		-1 499 383	-1 927 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 238 840	423 399
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 671	-9 168
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-36 280	146 233
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		20 595	-966 189
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-72 596	462 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 141 888	57 086
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-356 080	-384 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-356 080	-384 120
Förändring av likvida medel		785 808	-327 034
Likvida medel vid årets början		2 945 664	3 272 698
Likvida medel vid årets slut		3 731 472	2 945 664

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. K3

Vid övergången har föreningen tillämpat lätttnadsreglerna att inte räkna om jämförelsetalen rörande föregående räkenskapsår. Det gör att de inte är fullt jämförbara. Omräkningen av balansräkningen per 250101 har inte resulterat i några justeringar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme	114
Stamledning värme	74
Stamledning vatten	44
Fasad	34
Fönster	44
Yttertak	24
El	44
Balkong	44
Ventilation	29
Hiss	19
Styr & övervakning	19

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 377 563	4 255 940
Debiterade elkostnader	183 041	197 509
Debiterad vattenförbrukning	237 389	173 301
Intäkter p-plats	219 842	190 528
Debiterade förseningsavgifter	1 560	1 140
Överlåtelseavgift	16 153	26 747
Pantsättningsavgifter	15 033	5 061
Andrahandsavgifter	10 848	15 420
Övriga intäkter	103 160	1 222
	<u>5 164 589</u>	<u>4 866 868</u>

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, städ, vinterunderhåll och övriga avtal	210 736	348 461
OVK	47 272	37 250
Övriga driftkostnader	168 424	87 749
Reparationer	193 336	11 932
Elkostnad	463 872	418 822
Uppvärmning fjärrvärme	266 896	282 741
Vatten och avlopp	365 424	425 548
Sophämtning	270 785	120 309
Samfällighetskostnader	139 601	140 624
Övriga fastighetskostnader	<u>243 729</u>	<u>288 114</u>
	2 370 075	2 161 550
Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	241 684 200	241 684 200
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 684 200	241 684 200
Ingående avskrivningar	-7 144 164	-5 640 130
Årets avskrivningar	<u>-2 595 583</u>	<u>-1 504 034</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 739 747	-7 144 164
Utgående redovisat värde	<u>231 944 453</u>	<u>234 540 036</u>
Redovisat värde byggnader	170 744 453	173 340 036
Redovisat värde mark	<u>61 200 000</u>	<u>61 200 000</u>
	231 944 453	234 540 036
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	13 600 000	17 400 000
	93 000 000	85 000 000
Not 5 Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
<i>Långfristiga skulder Tid och villkor</i>		
SBAB 9254838631 270914 2,93%	19 899 848	20 051 064
SBAB 9254836333 300916 2,92%	19 948 632	20 051 064
<i>Kortfristiga skulder Tid och villkor</i>		
SBAB 92548386325 260914 2,76%	19 948 632	20 051 064
Summa	<u>59 797 112</u>	<u>60 153 192</u>
Lån som ska omförhandlas under år 2026 är ett lån till beloppet av 19 948 632 kr och bokas därav som kortfristig skuld i balansräkning. Så även amorteringar under 2026 som uppgår till 450.000 kr.		
Not 6 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 459 200	61 459 200

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Åkersberga den dag som framgår av vår digitala signatur

Camilla Damén

Roger Jeppsson

Gunilla Laakso

Jessica Quintanilla Contreras

Robert Willberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KERSTIN GUNILLA LAAKSO

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer:

fi_tupas:nordea:58ucxsaKSC6pmUXvLzHBITDZDCzd5rJnnCdf3pazVYc=

IP: 85.134.xxx.xxx

2026-04-08 11:31:22 UTC



CAMILLA DAMÉN

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: b28d46b6b6f8c4[...]c0171bd04950e

IP: 73.56.xxx.xxx

2026-04-08 11:55:32 UTC



ROGER JEPSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 42bc7597033f87[...]113f240cf60531

IP: 2.248.xxx.xxx

2026-04-08 13:54:18 UTC



Jessica A Quintanilla Contreras

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 59f6088e73bf66[...]60fab67a4c76b

IP: 90.224.xxx.xxx

2026-04-08 13:55:46 UTC



Robert Willberg

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 60bfe33eabf6b6[...]j66f535c79495b

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-04-08 14:59:09 UTC



Mikael Magnus Olsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 4860c650d7c184[...]j8a365267b1fa8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-09 11:06:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eu1.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga org.nr 769633-8776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mikael Magnus Olsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 4860c650d7c184[...]8a365267b1fa8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-09 11:06:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.