



Årsredovisning 2025

BRF Fagerhult



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Fagerhult med säte i Trosa org.nr. 716401-9700 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 776
12	garageplatser	168
13	p-platser	0
Totalt 49 objekt		1 944

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Richard Olausson	Ordförande
Per-Olof Bystöm	Ledamot
Martin Erlandsson	Ledamot
Conny Roghed	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Anders Perman internrevisor och Tony Karpenstam revisor hos Karpen fact AB, valda av föreningen. Valberedning har varit: Niklas Lindkvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31. På stämman deltog 16 st varav 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +40% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-11.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Upphandlat projektering och utför byte av trappor, gångbroar, balkonger och loftgångar samt renovering av konsoller, pågående över året.
- Bekämpat väg champinjoner.
- Inventerat lägheterna med förvaltare
- Åtgärdat sista anmärkningarna på lekparks besiktningen
- Förberett ytan för nya sopkärl
- Tagit fram en 5-års budget
- Omförhandlat föreningens befintliga lån i samband med nytt lån för finansiering av renovering trappor, balkonger mm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Byte Loftgångar. Balkong renovering. Byte fasadtrappor. Sophantering enl nytt regelverk
2024	Nytt ytskikt på taket samt monterat tak säkerhet. Ny stege för tillgång till taket
2024	Bekämpat mögel samt ökat ventilationen i garagen. Nya vägskyltar
2024	OVK och sotning. Stam spolning.
2024	Bytt ute belysning till Led armaturer
2024	Tilläggs isolerat vind
2024	Införskaffat en hjärtstartare
2024	Sagt upp postbox och satt upp en förenings brevlåda
2005	Fasad målats och dåliga plankor bytts. Bytt takpapp

Förvaltning

HSB Södermanland - Förvaltning
Vattenfall - Elavtal
Trosa kommun - Vatten & renhållning
Trygg Hansa - Fastighetsförsäkringar
Svenska Bolån AB - Hjärtstartare
Sustend AB- Underhållsplan
Optimus Advokatbyrå - Juridiskt ombud

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Antaganden gjorda 2025)

Årtal	Åtgärd
2026	Sopkärl
2026	Vattenavhjärdare
2027	Takplåtar
2028	Måla fönster som har fel färg
2028	Ventilationssystem
2029	Byta avskiljare

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	*2024	*2023	*2022	*2021
Sparande, kr/kvm	73	-363	147	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 436	2 944	3 068	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 856	2 944	3 068	0	0
Räntekänslighet, %	9	5	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	85	95	52	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	562	582	552	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	550	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 070	1 034	979	990	930
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	-801	105	274	-12
Soliditet, %	4	8	90	17	13

* Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2025, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

** **Förklaring av nyckeltal, se Not 1.**

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade kostnader och avskrivningar. Avskrivningarna påverkar dock ej likviditeten

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 73 kr/m², och har höjts från föregående år.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 40 % avgiftshöjning från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	240 000	0	0	240 000
Underhållsfond, kr	124 000	0	-615	123 385
S:a bundet eget kapital, kr	364 000	0	-615	363 385
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	901 133	-801 090	615	100 658
Årets resultat, kr	-801 090	801 090	-80 327	-80 327
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	100 043	0	-79 712	20 331
S:a eget kapital, kr	464 043	0	-80 327	383 716

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 615 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	100 043
Årets resultat, kr	-80 327
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 615
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 331
------------------------------------	---------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 069 651	1 033 936
Summa Rörelseintäkter		1 069 651	1 033 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-589 123	-1 264 294
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 931	-63 064
Personalkostnader	Not 5	-61 299	-64 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-175 861	-156 219
Summa Rörelsekostnader		-922 215	-1 547 744
Rörelseresultat		147 437	-513 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 933	13 419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 697	-300 701
Summa Finansiella poster		-227 764	-287 282
Resultat efter finansiella poster		-80 327	-801 090
Resultat före skatt		-80 327	-801 090
Årets resultat		-80 327	-801 090

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 776 840	4 952 701
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	3 782 274	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 559 114	4 952 701
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa Anläggningstillgångar		8 561 914	4 955 501

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		1 678	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	680 618	18 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 524	88 966
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		783 820	107 252
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	24 051	399 384
<i>Summa Kassa och bank</i>		24 051	399 384
Summa Omsättningstillgångar		807 871	506 636
Summa Tillgångar		9 369 785	5 462 137



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 000	240 000
Fond för yttre underhåll		123 385	124 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		363 385	364 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		100 658	901 133
Årets resultat		-80 327	-801 090
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		20 331	100 043
Summa Eget kapital		383 716	464 043

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 623 552	5 228 898
Leverantörsskulder		82 772	88 537
Övriga kortfristiga skulder		600	27 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	279 145	0
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 986 070	5 344 642
Summa Skulder		8 986 070	5 344 642

Summa Eget kapital och skulder		9 369 785	5 808 685
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 437	-513 808
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	175 861	156 219
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	175 861	156 219
Erhållen ränta	20	13 419
Erlagd ränta	-285 761	-300 701
Övriga poster	58 913	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 469	-644 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	598 291	106 804
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	158 642	67 363
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	756 933	174 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853 402	-470 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 782 274	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 782 274	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 175 471	-219 183
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 175 471	-219 183
Årets kassaflöde	246 599	-689 887
Likvida medel vid årets början	836 069	1 302 879
Likvida medel vid årets slut	704 572	836 069

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	997 826	963 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	68 600	70 600
	Övriga primära intäkter	3 225	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 069 651	1 033 936
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 069 651	1 033 936

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-166 173	-107 062
	Snö och halk-bekämpning	-13 638	0
	Reparationer	-70 605	-845 599
	Planerat underhåll	-45 615	0
	El	-16 624	-16 614
	Vatten	-148 153	-152 461
	Sophämtning	-42 583	-62 170
	Fastighetsförsäkring	-43 430	-42 246
	Kabel-TV och bredband	-300	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 376	-38 142
	Övriga driftkostnader	-626	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-589 123	-1 264 294
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra föreningslokal	-22 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 484	-21 353
	Administrationskostnader	-10 937	-1 526
	Extern revision	-13 045	0
	Konsultkostnader	-27 170	-19 250
	Medlemsavgifter	0	-4 780
	Föreningsverksamhet	-2 242	-436
	Övriga förvaltningskostnader	-13 053	-15 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-95 931	-63 064
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 400	-31 400
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-12 200	-16 156
	Sociala avgifter	-13 699	-13 611
	Övriga personalkostnader	-4 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 299	-64 167

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 666 000	7 666 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	749 564	749 564
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 665 564	8 665 564
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 712 863	-3 556 644
	Årets avskrivningar	-175 861	-156 219
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 888 724	-3 712 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 776 840	4 952 701
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	8 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 337 000	2 670 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	14 337 000	11 270 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 704 000	7 617 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 704 000	7 617 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	3 782 274	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 782 274	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i Bostadsrätterna	2 800	2 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 800	2 800

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	680 521	90 137
Övriga fordringar	97	0
<i>Summa Övriga fordringar</i>	680 618	90 137

2024 Avräkningskonto i HSB: 90 137 kr ej medräknad i utgående kassa 2024 i kassaflödesanalysen.

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	21 941	4 274
Swedbank placeringskonto	944	393 944
Swedbank konto 2	1 166	1 166
<i>Summa Kassa och bank</i>	24 051	399 384

Swedbank räntefond såld under 2025 med en kapitalvinst om 58 913 kr.

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,83%	2026-09-15	3 579 030	35 880
SBAB	3,96%	2026-11-23	5 044 522	50 000
			8 623 552	85 880

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 623 552
Kortfristig del	8 623 552

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	131 516	90 137
Upplupna räntekostnader	936	0
Övriga upplupna kostnader	146 694	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	279 145	90 137

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-02

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fagerhult i Trosa, org.nr. 716401-9700

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagerhult i Trosa för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fagerhult i Vagnhärad för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Vagnhärad enligt signering

Denna revisionsberättelse har signerats digitalt

Anders Perman

intern revisor

Tony Karpestam

Karpen fact AB
extern revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Fagerhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576498789**

Richard Olausson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:58:22



Conny Roghed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:09:19



Per-Olof Bystöm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:17:40



Martin Erlandsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 01:16:56



Anders Perman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:19:45



Tony Karpestam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:13:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Fagerhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576771614**

Anders Perman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:16:54



Tony Karpestam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:11:17



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.