

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fenix 12
769634-0178



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fenix 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Fenix 12 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Fenix 12 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i sex våningar plus indragen vindsvåning med totalt 38 st bostadsrättslägenheter. under byggnaden finns ett gemensamt garage med 26 p-platser, tio av dessa platser är laddplatser för el- och hybridbilar. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett i slutet av juni 2019. Föreningens fastighet innehas med äganderätt och är inte en del i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

21st 2 rok
13st 3 rok
4st 4 rok

Den totala boytan är ca. 2811 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.
Föreningens fastighet är byggd 2017-2019. Värdeår 2019.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp enligt ekonomisk plan alt. enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad 2022, bedöms fortsatt aktuell.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 haft följande sammansättning

Lennart Carlsson	Ledamot	Ordförande
Lars-Erik Olsson	Ledamot	
Kristina Elmefjäll	Ledamot	
Anders Höögh	Ledamot	
Albert Langenbach	Ledamot	
Alexandra Sahlström	Suppleant	
Milo Eld	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 52 500 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2024.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Ernst & Young AB

Huvudansvarig revisor Daniel Berg

Valberedning

Hans Huss

Sammanställande

Matias Berglund

Christer Magnusson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-02-21.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

Karlstadhus AB

Fastighetsskötsel

Städjouren Robert Selling AB

Lokalvård

Nordisk Hiss

Hiss

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV, bredband

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning. Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen är dock positivt. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2024 har föreningen fått ökade räntekostnader om ca. 200 000 kr i takt med låneförfall.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med ca. 90 kr per m² från och med 1/7 -2024 och uppgår till ca. 706 kr per m².

Ingen ytterligare avgiftshöjning finns planerad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2019, föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 300	2 024	1 873	1 872
Resultat efter finansiella poster	-1 694	-1 627	-1 629	-1 201
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	608	594	594
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,5	73,6	74,2	77,1
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 102	13 187	13 237	13 305
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 102	13 187	13 237	13 305
Räntekänslighet (%)	18,6	21,7	23,9	24,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	17	31	77	186
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	209	257	204
Balansomslutning	162 217	164 411	165 850	167 707
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,3	77,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	132 700 000	490 000	-4 961 279	-1 626 544	126 602 177
Disposition av föregående års resultat			-1 626 544	1 626 544	0
Reservering till yttre fond		140 000	-140 000		0
Årets resultat				-1 693 901	-1 693 901
Eget kapital 2024-12-31	132 700 000	630 000	-6 727 823	-1 693 901	124 908 276

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 132 700 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-6 727 824
Årets resultat	-1 693 901
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 421 725

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	140 000
I ny räkning överföres	-8 561 725
Att balansera i ny räkning	-8 421 725

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 300 488	2 023 530
Övriga rörelseintäkter	3	228 006	296 368
Summa rörelseintäkter		2 528 494	2 319 898
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 195 337	-1 173 766
Övriga externa kostnader	5	-140 248	-100 212
Personalkostnader	6	-64 753	-58 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 693 977	-1 693 977
Summa rörelsekostnader		-3 094 315	-3 026 724
Resultat före finansiella poster		-565 821	-706 826
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		679	598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 759	-920 316
Summa finansiella poster		-1 128 080	-919 718
Resultat efter finansiella poster		-1 693 901	-1 626 544
Årets resultat		-1 693 901	-1 626 544

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	161 327 478	163 008 406
Byggnadsinventarier	8	39 320	39 150
Summa materiella anläggningstillgångar		161 366 798	163 047 556
Summa anläggningstillgångar		161 366 798	163 047 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 600	0
Övriga kortfristiga fordringar		37 258	33 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 924	100 929
Summa kortfristiga fordringar		115 782	134 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		734 308	1 229 722
Summa kassa och bank		734 308	1 229 722
Summa omsättningstillgångar		850 090	1 363 925
SUMMA TILLGÅNGAR		162 216 888	164 411 481

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 700 000	132 700 000
Fond för yttre underhåll		630 000	490 000
Summa bundet eget kapital		133 330 000	133 190 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 727 824	-4 961 280
Årets resultat		-1 693 901	-1 626 544
Summa ansamlad förlust		-8 421 725	-6 587 824
Summa eget kapital		124 908 275	126 602 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 148 600	9 219 610
Summa långfristiga skulder		9 148 600	9 219 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 682 500	27 848 190
Leverantörsskulder		130 361	439 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	347 152	301 569
Summa kortfristiga skulder		28 160 013	28 589 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 216 888	164 411 481

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 693 901	-1 626 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 693 977	1 693 977
Betald skatt		-679	-598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-603	66 835
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 600	0
Förändring av kortfristiga fordringar		35 700	67 131
Förändring av leverantörsskulder		-309 575	353 281
Förändring av kortfristiga skulder		45 584	-23 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-245 494	463 852
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 220	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 220	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-236 700	-142 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-236 700	-142 020
Årets kassaflöde		-495 414	321 832
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 229 722	907 890
Likvida medel vid årets slut		734 308	1 229 722

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Genomsnittlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

Byggnadsinventarier skrivs av på 5 år.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga. Lånen har historiskt omförhandlats vid villkorsändringsdag och löptiden har kontinuerligt förlängts

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 984 888	1 707 930
Hyror garageplatser	315 600	315 600
Summa	2 300 488	2 023 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Eldebitering	171 431	165 142
Övernattningslägenhet	37 001	45 200
Övriga intäkter	19 572	86 035
Öresutjämning	1	-10
Summa	228 005	296 367

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	62 236	61 397
Lokalvård	165 725	175 210
Filter, ventiltätning och OVK	0	5 733
Reparation och underhåll	48 465	18 644
Löpande underhåll hissinstallering	71 855	29 401
El	213 577	243 678
Fjärrvärme	283 153	264 670
Vatten och avlopp	94 629	78 086
Renhållning och sophämtning	60 285	68 465
Snöröjning och halkbekämpning	18 636	18 564
Fastighetsförsäkring	36 770	34 855
Kabel-tv & bredband	96 796	112 563
Trädgårdskostnader	496	2 834
Övrigt	42 714	59 666
Summa	1 195 337	1 173 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	30 000	27 375
Förvaltningskostnader	57 096	54 135
Konsultkostnader	19 500	0
Övrig administration	33 652	18 702
Summa	140 248	100 212

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	47 600
Socialförsäkringsavgifter	12 253	11 169
Summa	64 753	58 769

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	170 572 580	170 572 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 572 580	170 572 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 564 174	-5 883 246
Årets avskrivningar	-1 680 928	-1 680 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 245 102	-7 564 174
Utgående redovisat värde	161 327 478	163 008 406
Taxeringsvärde Fenix 12		
Taxeringsvärden byggnader	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	15 400 000
Summa	85 400 000	85 400 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	97 030 649	98 711 577
Bokfört värde mark	64 296 829	64 296 829
Summa	161 327 478	163 008 406

Not 8 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	65 248	65 248
Årets investeringar	13 220	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 468	65 248
Ingående avskrivningar	-26 098	-13 049
Årets avskrivningar	-13 049	-13 049
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 147	-26 098
Utgående redovisat värde	39 321	39 150

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket (50%).

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	675	0
Fastighetsförsäkring	15 675	14 825
Kabel-TV	25 219	23 365
Ekonomisk förvaltning	15 888	15 399
Övrigt	4 467	47 340
Summa	61 924	100 929

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,70	2025-05-11	59 175	9 207 775
SBAB	3,34	2026-07-14	59 175	9 207 775
SBAB	3,05	2025-08-09	59 175	9 207 775
SBAB	3,66	2025-05-15	59 175	9 207 775
			236 700	36 831 100

Kortfristig del av långfristig skuld	-27 682 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	9 148 600

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 236 700 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 35 647 000 kr.

Under räkenskapsåret 2025 har förändringar i ränteläget noterats. Vid undertecknandet av aktuella låneavtal under året fastställdes räntesatser om 3,05 %, 3,34 %, 3,05 % respektive 3,07 %. Den genomsnittliga räntan vid undertecknandet av årsredovisningen uppgick därmed till 3,13 %.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott årsavgifter	211 328	152 469
Fastighetsskötsel och lokalvård	49 828	48 802
El	30 492	33 143
Fjärrvärme	37 393	42 469
Renhållning	5 331	5 815
Snöröjning och halkbekämpning	0	6 870
Revision	12 000	12 000
Övrigt	780	0
Summa	347 152	301 568

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 872 850	37 872 850
Summa	37 872 850	37 872 850

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karlstad

Lennart Karlsson
Ordförande

Lars-Erik Olsson
Ledamot

Kristina Elmfjäll
Ledamot

Albert Langenbach
Ledamot

Anders Höögh
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Daniel Berg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Bostadsrättsföreningen Fenix 12 för
20240101-20241231.pdf
(726770 byte)
SHA-512: bdb181792d51155d270be44671e0107e5b07a
d33efc4776455b51c2674b1446828ed9985badbf6ba278
f975bc81eac5d1b3f25f0ba25fb9cd4d727482a810b61

Underskrifter

2025-05-26 09:51:33 (CET)



Albert Langenbach

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 14:21:08 (CET)



Anders Höögh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-26 14:45:37 (CET)



Eva Kristina Elmfjäll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 11:39:13 (CET)



Lars-Erik Gunnar Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 13:02:30 (CET)



Ulf Lennart Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 14:19:54 (CET)



Johan Daniel Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

053bb3a8ff597b5d8226edc7d395ef59d781616b1959d329923e33985ee79e17b6850d8856f0d40bbd48a2f17b373c91d1b6523f48d31ef6e71114c60a33ffa2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fenix 12, org.nr 769634-0178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fenix 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 Fenix 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Daniel Berg
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."

JOHAN DANIEL BERG (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 81a38e65648269[...]84ccc3e15022a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 12:16:55 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://eutl.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.