



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen FANTASIBACKEN I NÄSBY PARK

Tid: Tisdagen den 17 mars 2026, kl. 18:30

Lokal: Näsby Park kyrka, Djurholmsvägen 59

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
12. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Fantasibacken i Näsby park
Org nr 769630-7763

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingela Larsson	Ordförande	2027
Pierre Smith	Ledamot	2027
Daniel Holst	Ledamot	2026
Håkan Söderholm	Ledamot	2026
Viveca Kärrström	Ledamot	2026
Mats Lundman	Suppleant	2026
Carina Netterlind	Suppleant	2026
Robert Landsmer	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2024.

Styrelsen har sitt säte i Täby, Täby kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Ernst & Young.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Eva Lohman, Åse Mosell och Jan Thomsen.

Föreningsstämman reserverade 3 prisbasbelopp (176 400 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Stämman beslutade därutöver att ge styrelsen mandat att besluta om ekonomisk ersättning till enskilda medlemmar för utfört arbete på fastigheten.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Degeln 4 i Täby kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 5 668 m². Föreningen disponerar över 64 parkeringsplatser varav 47 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen jobbar för att under 2026 ta fram en underhållsplan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Degeln GA:1 tillsammans med Degeln 5 (Brf Parkentrén i Näsby park). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och nedfart med därtill hörande tekniska anordningar, ventilation, belysning, gård, lektyta och odlingslotter samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Mellan föreningens fastighet och grannfastigheten Degeln 1 finns ett ömsesidigt servitut tecknat avseende in- och utfartsväg samt ett belastande servitut tecknat avseende ledningar för vatten, avlopp och dagvatten samt optisk fiberkabel.

Föreningens fastighet belastas med ett servitut avseende rätt att utan ersättning inom kvartersmark nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för vatten, avlopp, el eller annat, samt utföra erforderliga inspektioner och reparationer- eller ombyggnadsarbeten på desamma till förmån för Täby kommun, Norrvatten, Fortum Distribution AB och Telia AB. Fastigheten belastas även av ett servitut till Fortum Distribution AB avseende elnätstation.

På fastigheten finns en befintlig VA-tunnel vilken ägs av Täby kommun. Täby kommun äger rätt att ansöka om ledningsrätt eller annan erforderlig fastighetsbildningsåtgärd för att säkerställa tunnelns framtida bestånd utan ersättning från föreningen.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtits.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna hölls oförändrade under år 2025
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026.
- Föreningen har under året mottagit återbetalning av investeringsmoms för sin del av garaget.
- I samband med villkorsförändring av lån gjordes en extra amortering, totalt amorterades lån med 1.200.000 kr istället för 672.806 kr vilket utgör 1 % av låneskulden och utgör praxis.
- Alla varmvattenmätare i lägenheterna har bytts ut till nya.
- Vid en extrastämma beslutades att föreningen ska övergå till Gemensam El, el och nätavgifter kommer därmed att upphandlas av föreningen och debiteras medlemmarna på avgiftsavierna. Förändringen förväntas ge lägre kostnad för såväl föreningen som för respektive medlem och planeras att genomföras tidigast under år 2026.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	5 234 169	5 233 773	4 725 759	4 605 682
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 036 560	-779 835	-1 047 989	-1 001 792
Soliditet	%	78	77	77	77
Likviditet	%	443	454	380	326
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	758	758	677	663
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	811	815	730	
Skuldsättning per kvm	kr	9 312	9 503	9 599	9 696
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 659	11 897	12 017	12 138
Energikostnad per kvm	kr	136	127	136	149
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,4	15,7	17,8	18,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,4	14,6	16,5	
Sparande per kvm	kr	132	160	121	141
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,36	87,60	86,03	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Den största bidragande orsaken till förlusten är höga avskrivningskostnader.

Föreningen gjorde en extraamortering om 1 200 000 kr i samband med låneomsättning, detta bedöms kunna bidra till att minska räntekostnaderna under kommande år.

SUMMERING

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter men höjt vattenavgiften. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen jobbar för att under 2026 ta fram en underhållsplan. Beroende på vad underhållsplanen visar skulle detta kunna föranleda en avgiftshöjning under året.

Resultatet har försämrats något jämfört med föregående räkenskapsår.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 128 000	99 977 000	1 039 517	-3 320 737	-779 835
Reservering till yttre fond			465 100	-465 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-32 627	32 627	
Balansering av föregående års resultat				-779 835	779 835
Årets resultat					-1 036 560
Belopp vid årets utgång	136 128 000	99 977 000	1 471 990	-4 533 045	-1 036 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 533 045
Årets resultat	-1 036 560
	<u>-5 569 605</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	444 279
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-87 232
I ny räkning balanseras	-5 926 652
	<u>-5 569 605</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 036 560
Dispositioner	-357 047
	<u>-1 393 607</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 829 037

Föreningen har underhållsplan upprättad av byggherren. Planen specificerar inte underhållskostnader varvid planen ej ligger till grund för fondavsättningen. Föreningen avser att ta fram en ny underhållsplan. Avsättningen sker i enlighet med stadgarna.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 234 169	5 233 773
Övriga rörelseintäkter		27 889	41 091
Summa rörelseintäkter		5 262 058	5 274 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 222 783	-2 321 084
Periodiskt underhåll	5	-87 232	-32 627
Övriga externa kostnader	6	-220 725	-311 202
Arvoden och personalkostnader	7	-227 272	-220 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 883 042	-1 883 042
Summa rörelsekostnader		-4 641 054	-4 768 297
Rörelseresultat		621 004	506 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	83 194	108 367
Räntekostnader		-1 740 758	-1 394 769
Summa finansiella poster		-1 657 564	-1 286 402
Resultat efter finansiella poster		-1 036 560	-779 835
Årets resultat		-1 036 560	-779 835
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 036 560	-779 835
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		87 232	32 627
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-444 279	-465 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 393 607	-1 212 308

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

293 877 105

295 760 147

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

108 375

0

Summa materiella anläggningstillgångar

293 985 480

295 760 147

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

11

0

411 924

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

411 924

Summa anläggningstillgångar

293 985 480

296 172 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12

0

67 611

Övriga fordringar

479 495

466 361

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

146 375

144 306

Klientmedel i SHB

4 477 933

4 648 329

Summa kortfristiga fordringar

5 103 803

5 326 607

Summa omsättningstillgångar

5 103 803

5 326 607

Summa tillgångar

299 089 283

301 498 678

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		236 105 000	236 105 000
Fond för yttre underhåll		1 471 990	1 039 517
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		237 576 990	237 144 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 533 045	-3 320 737
Årets resultat		-1 036 560	-779 835
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 569 605	-4 100 572
Summa eget kapital		232 007 385	233 043 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	51 306 484	37 797 592
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		51 306 484	37 797 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	14 774 076	29 634 624
Leverantörsskulder		127 324	144 483
Skatteskulder		0	1 510
Övriga skulder	15	23 620	26 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850 394	849 963
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		15 775 414	30 657 141
 Summa eget kapital och skulder		 299 089 283	 301 498 678

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	621 004	506 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm Avskrivningar	1 883 042	1 883 042
Erhållen ränta	83 194	108 367
Erlagd ränta	-1 740 758	-1 394 769
	846 482	1 103 207

Ökning/minskning kundfordringar	63 942	-63 942
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-11 534	16 497
Ökning/minskning leverantörsskulder	-17 159	5 602
Ökning/minskning kortfristiga skulder (exkl. kortfristiga del av skulder till kreditinstitut)	-4 020	-18 841

Kassaflöde från den löpande verksamheten **877 711** **1 042 523**

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms	411 924	411 925
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-108 375	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **303 549** **411 925**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 351 656	-681 134
---------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 351 656** **-681 134**

Årets kassaflöde **-170 396** **773 314**

Likvida medel vid årets början **4 648 329** **3 875 016**

Likvida medel vid årets slut **4 477 933** **4 648 330**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Kamerasystem	5 år	(t.o.m. år 2022)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2036)
Laddstolpar	5 år	(t.o.m. år 2027)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 295 520	4 295 520
Hyror parkering	516 480	513 780
Vattenavgifter	104 821	102 115
Elavgifter	52 637	58 008
Övriga hyresintäkter	56 250	56 100
Kabel-TV avgifter	221 760	223 300
	<hr/>	<hr/>
Brutto	5 247 468	5 248 823
Övriga vakanser hyresförluster	-13 300	-15 050
Summa nettoomsättning	<u>5 234 168</u>	<u>5 233 773</u>

Årsavgiften täcker utöver föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även hushållens vattenavgifter och kabel-tv.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	420 691	646 368
Reparationer, löpande underhåll	267 639	222 654
Elavgifter	361 044	305 495
Uppvärmning	296 068	362 305
Vatten och avlopp	305 424	234 085
Renhållning	144 025	126 176
Försäkringar	94 707	89 150
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 651	0
Kabel-TV/Internet	231 400	234 035
Övriga fastighetskostnader	68 204	60 587
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 930	40 230
Summa driftskostnader	<u>2 222 783</u>	<u>2 321 085</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Filterbyte	0	32 627
Byte av stamventiler	87 232	0
Summa periodiskt underhåll	<u>87 232</u>	<u>32 627</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	5 400	3 600
Förbrukningsinventarier*	549	90 762
Kommunikation	5 860	7 446
Porto	1 100	0
Revision	32 100	28 600
Föreningsmöten	6 208	8 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	86 585	83 745
Övriga förvaltningskostnader	43 503	49 720
Övriga externa tjänster	32 380	32 164
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	7 040
Summa övriga externa kostnader	<u>220 725</u>	<u>311 202</u>

*Avser tak till pergola.

Brf Fantasibacken i Näsby park
769630-7763

14(18)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	176 400	171 900
Sociala kostnader	50 872	48 442
Summa arvoden, personalkostnader	<u>227 272</u>	<u>220 342</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	82 917	107 882
Övriga ränteintäkter	277	485
Summa finansiella intäkter	<u>83 194</u>	<u>108 367</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	221 918 988	222 038 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 918 988	222 038 304
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 064 931	-12 181 889
Årets avskrivningar	-1 883 042	-1 883 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 947 973	-14 064 931
Utgående planenligt värde	<u>206 132 881</u>	<u>208 015 923</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 744 224	87 744 224
Utgående planenligt värde	87 744 224	87 744 224
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>293 877 105</u>	<u>295 760 147</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	148 093 000	155 023 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	42 000 000
	<u>183 093 000</u>	<u>197 023 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	180 000 000	193 000 000
Lokaler	3 093 000	4 023 000
	<u>183 093 000</u>	<u>197 023 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
- Inköp IMD anläggning	108 375	0
Utgående anskaffningsvärden	108 375	0
Redovisat värde	<u>108 375</u>	<u>0</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Investeringsmoms	2 471 549	2 471 549
- Ackumulerat utbetalt	-2 059 624	-1 647 700
- Omklassificering kortfristig del	-411 925	-411 925
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>411 924</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	5 023	4 912
Skattefordringar	7 790	0
Övriga fordringar	466 682	461 449
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>479 495</u>	<u>466 361</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,99	2027-06-01	8 368 490
Stadshypotek	2,60	2028-11-30	14 806 682
Stadshypotek	2,91	2029-06-01	14 482 968
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	14 622 420
Stadshypotek	3,08	2030-06-01	13 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			66 080 560
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 656
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 622 420
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			51 306 484
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			65 322 280

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	18 622	23 979
Övriga kortfristiga skulder	0	1 150
Skulder till MBF	4 998	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 620</u>	<u>26 561</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-~~XX-XX~~
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingela Larsson
Ordförande

Pierre Smith

Daniel Holst

Håkan Söderholm

Viveca Kärrström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

INGELA LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-09 08:25:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingela Kristina Maria Larsson

Ingela Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.208.172.110

HÅKAN SÖDERHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-07 11:46:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Håkan Bertil Söderholm

Håkan Söderholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.23.102.90

PIERRE SMITH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-08 07:16:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIERRE SMITH

Pierre Smith

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.208.248.36

DANIEL HOLST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 15:15:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Daniel Holst

Daniel Holst

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.41.240.16

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 18:02:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIVECA KÄRRSTRÖM

Viveca Kärrström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.210.7.75

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-12 09:54:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.125



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park, org.nr 769630-7763.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fantasibacken i Näsby Park för år 2025.

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 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Fantasbacken i Näsby Park för år 2025 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-12 09:54:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.125