



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjalar

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJALAR 13	1941	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 626 kvm och 1 lokal om 52 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Göran Carsall	Ordförande
Barbro Kristina Sköld	Styrelseledamot
Christina Hoppe	Styrelseledamot
Konny Lindström	Styrelseledamot
Magnus Holmberg	Styrelseledamot
Ulla Elisabeth Persson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firma tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Clas Pettersson Revisor Skedevi Torpa Revision o Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-03. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Utförda historiska underhåll

1992	●	Nya balkonger
1995	●	Elstambyte Rörstambyte
2000	●	Omläggning av tak Renovering av balkonger
2005	●	Termostat byte
2006	●	Omputsning av fasad - Södra fasaden
2006-2007	●	Målning fönster
2010	●	Sopförbättring - Anskaffat 2st kärl till glas Byte Källardörrar
2010-2011	●	Rusta entredörrar
2011	●	Nya brandvarnare - till alla medlemmar Stängare vindsdörrar Elarbete källare och vind, uppgradering Ny reglercentral för värmen Ny cirkulationspumpmotor Brandlarm källare Nytt parpumpsskåp till cirkulationspumpar Ny påfyllningskran och backventil och tryckklocka
2012	●	Klinkergolv i tvättstuga och torkrum Byte WC-stol i källaren
2013	●	Byte låskolvar hela fastigheten Målning tvättstuga och torkrum
2015	●	Tvättstugan: nya rör till torktummlaren Torkrum: ny timer. Ny elomkoppling för bredbandet.

- 2015** ● Ny styrventil till värmesystemet.
Gamla tvättstugan: ny sensor till taklampan.
Golv vinden lagad, flytspackel.
OVK besikning.
Större markarbete gården.
- 2016** ● Nya avloppsrör i källaren. Relining
Ny torktumlare
- 2017** ● Inbyggnad sophus nytt tak och luckor.
Nytt staket mot Brahegården
Rensning av hängrännor
Renovering cirkulationspump
Målning cykelrum golv och väggar
- 2018** ● Energideklaration
Målning cykelrum
Brandtillsyn MBR
- 2019** ● Ny undercentral fjärrvärme
Byte entrédörrar
Gamla pannor och cisterner rivet och asbestsannerat i pannrummet.
- 2020** ● Påfyllning av grus på gården
Ny avfuktare till torkrummet
- 2021** ● Gallring av träd och buskar.
Målning väggar i källare
Delvis nytt staket
- 2022** ● Målning räcken runt källartrapporna
Målning fönster och fönsterbleck
Källardörrar polerats och vaxats
Nya brytbleck på källardörrarna
Plåtar på källartrapporna utomhus
Brytbleck på alla källardörrar i trapphusen
Nya fönster och balkongdörrar
Målning vitt område runt ytterdörrar
- 2023** ● Målning gamla tvättstugan
Ny porttelefon Norra ringvägen 18
- 2024** ● OVK
Nya termostat ventiler i källaren
Nya porttelefoner Norra Ringvägen 20A -20D
- 2025** ● Målning trapphus entré

Planerade underhåll

2026 ● Målning källarfönster

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Tholins fastighetsservice AB
Internetleverantör	Telenor
TV	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering 500 000kr på ett utav lånen.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under Mars månad målades entréerna i trapphusen.

På städdagen målades sophusen och utemöblerna. Samtidigt tvättades entrédörrarna.

Senare under året har träd sågats ner och även gallring av befintliga träd har gjorts.

Nya stadgar för föreningen har gjorts, dessa godkändes av stämman på årsmötet samt på extra stämmomötet i Juni.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 367 749	1 366 099	1 260 277	1 258 228
Resultat efter fin. poster	227 362	39 161	57 476	-1 245 743
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	568 059	378 706	189 353	189 353
Taxeringsvärde	29 937 000	24 729 000	24 729 000	24 729 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	795	728	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	94,7	93,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 133	2 467	2 496	2 524
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 065	2 391	2 418	2 446
Sparande / kvm totalyta, kr	200	107	118	100
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	32	37	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	204	168	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	31	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	276	235	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	4,87	3,25	1,82
Räntekänslighet (%)	2,69	3,10	3,43	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 566	-	-	102 566
Fond, yttre underhåll	378 706	-	189 353	568 059
Balanserat resultat	-2 194 942	39 161	-189 353	-2 345 134
Årets resultat	39 161	-39 161	227 362	227 362
Eget kapital	-1 674 509	0	227 362	-1 447 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 155 781
Årets resultat	227 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 353
Totalt	-2 117 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	75 281
Balanseras i ny räkning	-2 042 491

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 367 749	1 366 099
Summa rörelseintäkter		1 367 749	1 366 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-839 929	-840 292
Övriga externa kostnader	8	-105 818	-100 540
Personalkostnader	9	-65 002	-62 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32 964	-141 204
Summa rörelsekostnader		-1 043 713	-1 144 602
RÖRELSERESULTAT		324 036	221 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 655	14 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-100 330	-196 687
Summa finansiella poster		-96 674	-182 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		227 362	39 161
ÅRETS RESULTAT		227 362	39 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	1 527 720	1 556 952
Maskiner och inventarier	12	23 375	27 107
Summa materiella anläggningstillgångar		1 551 095	1 584 059
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 553 895	1 586 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 092	1 590
Övriga fordringar	14	641 625	963 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 165	73 102
Summa kortfristiga fordringar		726 882	1 037 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		726 882	1 037 849
SUMMA TILLGÅNGAR		2 280 777	2 624 708

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 566	102 566
Fond för yttre underhåll		568 059	378 706
Summa bundet eget kapital		670 625	481 272
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 345 134	-2 194 942
Årets resultat		227 362	39 161
Summa ansamlad förlust		-2 117 772	-2 155 781
SUMMA EGET KAPITAL		-1 447 146	-1 674 509
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 465 424	4 011 584
Leverantörsskulder		82 570	102 558
Skatteskulder		5 693	5 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	174 236	179 960
Summa kortfristiga skulder		3 727 923	4 299 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 280 777	2 624 708

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 036	221 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	32 964	141 204
	357 000	362 702
Erhållen ränta	3 655	14 350
Erlagd ränta	-102 982	-198 445
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 674	178 607
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 663	-83 475
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 481	71 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 530	166 229
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	20 580
Amortering av lån	-546 160	-66 740
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-546 160	-46 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	-319 630	120 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	942 652	822 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	623 022	942 652

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjalar är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,33 %
Yttertak	1,14 %
Fasader	0,33 %
Balkonger	0,65 %
Fönster	0,62 %
Stamledningar VA	1,14 %
Stamledningar Värme	0,38 %
Styr & övervakning	1,20 %
El	1,14 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 174 572	1 174 572
Hysesintäkter lokaler	31 752	31 260
Hysesintäkter p-plats	20 875	21 000
Hysesintäkter förråd	2 200	2 600
Intäkter kabel-TV	52 224	52 224
Bredband	63 360	63 360
Pantsättningsavgift	5 850	4 158
Överlåtelseavgift	7 350	8 358
Administrativ avgift	735	441
Andrahandsuthyrning	8 820	8 126
Öres- och kronutjämning	11	0
Summa	1 367 749	1 366 099

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	39 288	30 867
Städning enligt avtal	50 780	54 988
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	27 500
Gårdkostnader	0	1 046
Gemensamma utrymmen	437	456
Sophantering	0	844
Snöröjning/sandning	6 421	5 810
Förbrukningsmaterial	1 233	898
Summa	98 159	122 410

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 388	3 526
Källarutrymmen	0	1 620
VVS	0	5 000
Elinstallationer	0	2 525
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	37 345
Summa	1 388	50 016

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	75 281	0
Summa	75 281	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 194	53 106
Uppvärmning	309 757	342 984
Vatten	61 499	67 213
Sophämtning/renhållning	50 377	51 662
Grovsopor	2 531	0
Summa	473 358	514 965

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 559	0
Kabel-TV	40 443	34 266
Bredband	61 479	65 185
Fastighetsskatt	58 262	53 450
Summa	191 743	152 901

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	2 180
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	8 750	17 500
Styrelseomkostnader	1 627	0
Fritids och trivselkostnader	2 735	2 936
Föreningskostnader	3 069	3 069
Förvaltningsarvode enl avtal	57 029	54 718
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	9 114	7 740
Administration	3 037	4 373
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 270	0
Övriga externa kostnader	249	0
Summa	105 818	100 540

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 500	56 000
Arbetsgivaravgifter	6 502	6 565
Summa	65 002	62 565

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	100 330	196 664
Dröjsmålsränta	0	23
Summa	100 330	196 687

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 303 186	6 303 186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 303 186	6 303 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 746 234	-4 608 762
Årets avskrivning	-29 232	-137 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 775 466	-4 746 234
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 527 720	1 556 952
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>150 700</i>	<i>150 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 137 000	14 729 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 000 000
Summa	29 937 000	24 729 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 462	87 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 462	87 462
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 355	-56 623
Årets avskrivning	-3 732	-3 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 087	-60 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 375	27 107

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 267	10 169
Forordningar samfällighet/kreditfakturer	14 448	14 448
Övriga kortfristiga fordringar	-4 112	-4 112
Transaktionskonto	155 877	168 087
Borgo räntekonto	467 145	774 565
Summa	641 625	963 157

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 740	5 270
Förutbet fast skötsel	2 876	2 850
Förutbet städ	5 124	5 078
Förutbet försäkr premier	37 710	34 425
Förutbet kabel-TV	13 606	0
Förutbet bredband	12 109	25 479
Summa	76 165	73 102

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Länsförsäkringar	2026-09-30	2,99 %	936 250	1 451 250
Länsförsäkringar	2026-09-30	2,99 %	1 167 607	1 198 767
Länsförsäkringar	2026-09-30	2,99 %	1 361 567	1 361 567
Summa			3 465 424	4 011 584
Varav kortfristig del			3 465 424	4 011 584

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 234 624 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	229	4 735
Uppl kostn el	4 025	5 229
Uppl kostnad Värme	34 206	32 246
Uppl kostnad Extern revisor	9 000	9 000
Uppl kostn räntor	5 819	8 471
Uppl kostn vatten	4 940	5 052
Uppl kostnad Sophämtning	2 947	0
Uppl kostnad arvoden	0	2 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	628
Förutbet hyror/avgifter	113 070	112 599
Summa	174 236	179 960

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Radonmätning ska göras under första halvåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Barbro Kristina Sköld
Styrelseledamot

Christina Hoppe
Styrelseledamot

Konny Lindström
Styrelseledamot

Magnus Holmberg
Styrelseledamot

Mats Göran Carsall
Ordförande

Ulla Elisabeth Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skedevi Torpa Revision o Ekonomikonsult AB
Clas Pettersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 09:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 20:43

DOCUMENT ID:

SJWWUEgRtZI

ENVELOPE ID:

r1bL4gAKWx-SJWWUEgRtZI

DOCUMENT NAME:

Brf Fjalar, 778000-0936 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

56497ad972bcafbdb3b63f1aaf385239f99c2e51f2b84a99
713dee7ad4aacbcaaa73d0d4c31ee8ea6e919a7e4eeea9
45ae0395516ff6ab102f1220247fa751dc0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA HOPPE cehoppe57@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:10 10.03.2026 21:09	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.101.4
2. Ulla Elisabeth Persson ulla.persson21@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 22:15 10.03.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.101.10
3. MAGNUS HOLMBERG holmbergmagnus189@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 09:57 11.03.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.105.126
4. Barbro Kristina Sköld barbroskold50@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 22:16 15.03.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.104.145
5. KONNY LINDSTRÖM conny@chvent.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 16:18 16.03.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.110.116
6. Mats Göran Carsall gorancarsall@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 16:46 10.03.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.104.145
7. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:13 17.03.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjalar

Org.nr 778000-0936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjalar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjalar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vingåker, enligt digital signering

Clas Pettersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 09:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 20:43

DOCUMENT ID:

SkmWL4IRYZI

ENVELOPE ID:

Byl-8NeAYbe-SkmWL4IRYZI

DOCUMENT NAME:

Brf Fjalar 20250101-20251231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:

c877bf595a32db02543d5b75d95cb4378c12c8223429b
37ab61c15b06820526e6ba645661092822e4c368a62e4
a9eddb9f240415581120cacba33a9afceaa7da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Olov Pettersson	 Signed	17.03.2026 09:13	eID	Swedish BankID
clas@torparevision.se	Authenticated	17.03.2026 09:13	Low	IP: 158.174.186.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed