

Årsredovisning 2025

Brf Guldfasanen 4

716411-6845



Välkommen till årsredovisningen för Brf Guldfasanen 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-29 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Guldfasanen 4	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1927

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Conrad Blomqvist	Styrelseledamot
Elias Mikael Forsman	Styrelseledamot
Filip Euström	Styrelseledamot
Henrik Lyselius	Styrelseledamot
Kristian Olsson	Styrelseledamot
Enrique Bruce	Ordförande
Mikael Therén	Suppleant
Olof Eriksson	Suppleant

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Krister Holmgren Auktoriserad revisor Finnhammars revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1927 ● Nyinstallation hiss
- 1955 ● Nyläggning tak
- 1993 ● Elstambyte
Stambyte, badrum - Se ovan ang. de mindre ettorna (27m²)
- 1995 ● Omputsning av fasad mot gatan
- 2003 ● Fönstermålning mot gård
Stuprör - På gårdssidan.
Nya balkonger - Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Omputsning av fasad mot gården
- 2005 ● Hissrenovering - Hissmaskineriet renoverades.
- 2007 ● Tvättstuga - Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Värmeslingor stuprör & hängränna - Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.
- 2010-2011 ● Säkerhetsdörrar - Ej med i underhållsplan.
- 2012 ● Målning dörrar/trapphus på bottenvåning
- 2013 ● Stambyte, kök - Observera att i de mindre ettorna (27m²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
- 2014 ● Stambyte/relining, spillvattenledningar i källaren
Målning av källargolvet - Målning av källargolvet, utfört av föreningens medlemmar.
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll
- 2014-2015 ● Trädgårdsrenovering - Med bl.a. ny plattsättning och nytt cykelskjul
- 2015 ● Fönstermålning mot Drottningholmsvägen
- 2019 ● Målning av fönster mot gård

- 2020 ● Byte av tak mot Drottningholmsv. - Utfört under våren 2020
- 2021 ● Installation av automatisk dörröppnare
Underhåll värmesystem - Byte expansionskärl
- 2022 ● Tvättstuga: byte av tvättmaskiner och torktumlare.
Uppdatering sophanteringssystem
- 2023 ● Stampsolning genomförd
- 2024 ● Mindre reparationer av tak och fasader

Planerade underhåll

- 2026-2028 ● Uppdatering värmesystem
Renovering av fasad och fönster mot Drottningholmsvägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	987 258	868 203	756 572	744 894
Resultat efter fin. poster	150 818	-130 563	-147 606	-66 602
Soliditet (%)	53	51	53	52
Yttre fond	406 467	318 462	340 275	191 475
Taxeringsvärde	48 800 000	49 600 000	49 600 000	49 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	729	634	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	96,3	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 685	1 685	1 685	1 938
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 685	1 685	1 685	1 938
Sparande / kvm totalyta, kr	220	43	33	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	35	37	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	227	186	176
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	92	58	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	354	281	269
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,1	4,92	4,68	-
Räntekänslighet (%)	2,02	2,31	2,66	-

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	5 771 092	-	-	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	-	-	1 595 470
Fond, yttre underhåll	318 462	-	88 005	406 467
Balkongfond	54 090	-	3 960	58 050
Balanserat resultat	-5 297 263	-130 563	-88 005	-5 515 831
Årets resultat	-130 563	130 563	150 818	150 818
Eget kapital	2 311 288	0	154 778	2 466 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 515 831
Årets resultat	150 818
Totalt	-5 365 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 400
Balanseras i ny räkning	-5 511 413
	-5 365 013

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	996 078	868 203
Övriga rörelseintäkter	3	2 792	30 681
Summa rörelseintäkter		998 870	898 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-610 096	-738 692
Övriga externa kostnader	8	-71 145	-73 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 640	-120 984
Summa rörelsekostnader		-791 882	-933 582
RÖRELSERESULTAT		206 988	-34 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 889	2 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-62 059	-98 343
Summa finansiella poster		-56 170	-95 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		150 818	-130 563
ÅRETS RESULTAT		150 818	-130 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	3 629 117	3 715 781
Maskiner och inventarier	11	45 960	69 936
Summa materiella anläggningstillgångar		3 675 077	3 785 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 675 077	3 785 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 423	13 334
Övriga fordringar	12	4 900	7 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 409	16 725
Summa kortfristiga fordringar		43 732	37 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		940 112	672 174
Summa kassa och bank		940 112	672 174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		983 844	709 376
SUMMA TILLGÅNGAR		4 658 921	4 495 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll		406 467	318 462
Balkongfond		58 050	54 090
Summa bundet eget kapital		7 831 079	7 739 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 515 831	-5 297 263
Årets resultat		150 818	-130 563
Summa fritt eget kapital		-5 365 013	-5 427 826
SUMMA EGET KAPITAL		2 466 066	2 311 288
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		47 591	38 583
Övriga kortfristiga skulder		0	2 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 264	142 685
Summa kortfristiga skulder		2 192 855	2 183 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 658 921	4 495 093

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 988	-34 698
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	110 640	120 984
	317 628	86 286
Erhållen ränta	5 889	2 478
Erlagd ränta	-63 840	-101 657
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 677	-12 893
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 530	-25 543
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 831	50 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 978	11 704
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 960	3 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 960	3 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	267 938	15 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	672 174	656 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	940 112	672 174

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Guldfasanen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,50 - 3,33 %
Okänt konto: 1210	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	944 076	861 612
Övriga intäkter	52 002	6 591
Summa	996 078	868 203

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	0	38 552
Öres- och kronutjämning	-0	2
Erhållna bidrag	2 775	0
Övriga intäkter	17	-7 872
Summa	2 792	30 681

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	38 552
Städning	34 806	33 463
Besiktning och service	11 116	26 425
Trädgårdsarbete	2 572	2 669
Summa	48 494	101 109

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	32 148	22 691
Underhåll	0	60 795
Summa	32 148	83 486

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	41 192	41 169
Uppvärmning	224 741	269 739
Vatten	96 180	109 454
Sophämtning	55 404	59 559
Summa	417 517	479 921

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 204	20 742
Övrigt	584	0
Kabel-TV	43 049	12 684
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	111 937	74 176

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	104	0
Övriga förvaltningskostnader	20 376	22 155
Revisionsarvoden	18 250	17 375
Ekonomisk förvaltning	32 416	34 377
Summa	71 145	73 907

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 059	98 343
Summa	62 059	98 343

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 277 109	8 277 109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 277 109	8 277 109
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 561 328	-4 464 320
Årets avskrivning	-86 664	-97 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 647 992	-4 561 328
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 629 117	3 715 781
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 120 000</i>	<i>1 120 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	35 000 000
Summa	48 800 000	49 600 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 199	153 199
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 199	153 199
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-83 263	-59 287
Årets avskrivning	-23 976	-23 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-107 239	-83 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 960	69 936

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 272	1 165
Skattefordringar	3 628	5 978
Summa	4 900	7 143

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 734	57
Försäkringspremier	4 183	4 314
Kabel-TV	3 000	4 250
Förvaltning	8 492	8 104
Summa	26 409	16 725

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,78 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,81 %	500 000	500 000
Summa			2 000 000	2 000 000
Varav kortfristig del			2 000 000	2 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	3 769	4 375
Uppvärmning	29 566	31 052
Utgiftsräntor	2 342	4 123
Vatten	16 068	24 462
Uppl kostn renhållningsavg	11 096	0
Förutbetalda avgifter/hyror	82 423	78 673
Summa	145 264	142 685

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 125 000	3 125 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Conrad Blomqvist
Styrelseledamot

Elias Mikael Forsman
Styrelseledamot

Enrique Bruce
Ordförande

Filip Euström
Styrelseledamot

Henrik Lyselius
Styrelseledamot

Kristian Olsson
Styrelseledamot

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

Finnhammars revisionsbyrå
Krister Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 15:16

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 25.03.2026 14:43

DOCUMENT ID:

S1ysUP-iZx

ENVELOPE ID:

HkRc8D-j-e-S1ysUP-iZx

DOCUMENT NAME:

Brf Guldfasanen 4, 716411-6845 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0067ac5787ae917126cbcb829f862843903423e28d1bb
3e7cdac3c3596712c1c619c9cc9e9e8e3affcd22ee626e3

5452c787cb12edca23ab8b1319aa6c4d4e93

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. HENRIK LYSELIUS henriklyselius@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:13 27.03.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.74
2. CONRAD BLOMQVIST conrad.blomqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:32 26.03.2026 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.37.108
3. Elias Mikael Forsman eliasforsman@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 15:50 29.03.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.77.83
4. ENRIQUE BRUCE enrique.bruce@outlook.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:11 25.03.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.75.37
5. Gustav Filip Euström filipeustrom@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:20 31.03.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 194.18.93.132
6. KRISTIAN OLSSON kristianolsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:43 31.03.2026 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.37.115
7. Stig Krister Holmgren krister.holmgren@finnhammars.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:16 31.03.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.12.169

* 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 **Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4**
Org.nr. 716411-6845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2025-01-01—2025-12-31.

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 31 december 2025 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslagen 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 revisionsssed 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, 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.

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 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 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.

Upplands Väsby 2026-

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 15:15

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 25.03.2026 14:43

DOCUMENT ID:

SyeyoUP-sbx

ENVELOPE ID:

Hk1j8vWiWx-SyeyoUP-sbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 64166 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

12121c61a34cd3dca597456cfbb1d87d40b7a9cbaf5068
c5c38ec4d0318cef6ffb510674ff1077f51338366c691b9a
e7880c34e913e39796c072dd2d59b835d5

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Krister Holmgren	Signed	31.03.2026 15:15	eID	Swedish BankID
kristen.holmgren@finnha mmars.se	Authenticated	31.03.2026 15:14	Low	IP: 78.73.12.169

* 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