

Årsredovisning 2025

Brf Phoebus

769602-4772



Välkommen till årsredovisningen för Brf Phoebus

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
Upplysning vid förlust	s. 5
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Phoebus 14		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 730 kvm och 2 lokaler om 183 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 096 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Bygren	suppleant
Anna Kristina Söderberg	Styrelseledamot
Olof Landgren	Styrelseledamot
Pernilla Sgouridis	Styrelseledamot
Theorins Texter AB	

Valberedning

Per Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Gustafsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2006 ● Stambyte
- 2007 ● Trapphus
- 2008 ● Nytt värmesystem (värmepump)
- 2015 ● Brebandsanslutningspunkt, Renovering tak (västra delen), Fönsterrenovering alla fönster, Nytt tak fläkthus
- 2016 ● Ny ventilation lokal med värmeåtervinning (FX)
Renovering/ombyggnad lokal
- 2017 ● Ny garageport
- 2021 ● Fullständig renovering av fasad och balkong
- 2024 ● Översyn och optimering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2028-2035 ● Hissmaskineri
Omläggning platt tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året. Hyresintäkterna för lokaler och p-platser uppgick till 748 tkr (748 tkr för 2024). Föreningens lokaler och parkeringar var full uthyrning och att inga rabatter eller kompensationer till hyresgäst gavs. Totalt var föreningens intäkter 1 375 tkr under 2025, jämfört med föregående år som var 1 372 tkr.

Föreningens löpande driftkostnader för 2025 var 629 tkr i jämförelse med 1 057 tkr för 2024. Skillnaden mellan åren kan hänföras till att ingen större renovering eller underhållsåtgärd genomfördes under 2025 till skillnad från 2024 då föreningen genomförde förbättringsåtgärder i värmesystemet som belastade resultatet. Men även sänkta elkostnader 2025 bidrog till lägre kostnader. Avskrivningarna var 349 tkr likt 2024, men en väsentlig höjning från åren innan vilket är en anpassning till förändringar i lagstiftning. Rörelseresultatet förbättrades till 285 tsek 2025 i jämförelse med 2024 då det var -139 tsek.

De finansiella kostnaderna 2025 uppgick till 377 tkr i jämförelse med förra årets kostnader om 291 tkr. Majoriteten av Förenings lån har bundits på 10-år till en ränta på 1,85 % (fram till och med 2031).

Resultatet efter finansiella kostnader för räkenskapsåret 2025 blev -92 tkr, i jämförelse med -430 tkr 2023. Kassaflöde från löpande verksamheten var 256 tsek före förändringar av rörelsekapital under 2025, i jämförelse med -81 tsek 2024. Föreningen amorterade 243 tsek under 2025. Den löpande ekonomin i verksamheten är i balans och likvida medel vid årets slut var 1 334 tsek.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 12 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 374 592	1 371 768	1 348 212	1 139 541
Resultat efter fin. poster	-92 175	-430 297	227 146	-18 603
Soliditet (%)	45	44	45	45
Yttre fond	144 813	412 251	267 438	122 625
Taxeringsvärde	45 826 000	48 271 000	48 271 000	48 271 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	853	853	853	853
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,3	45,3	44,4	54,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	25 128	25 462	25 776	26 073
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	16 737	16 959	17 168	20 847
Sparande / kvm totalyta, kr	249	329	335	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	194	269	246	185
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	17	16	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	285	262	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,64	1,64	1,64
Räntekänslighet (%)	29,45	29,84	30,21	30,55

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.

Uppllysning vid förlust

Årets avskrivningar (348 972 kr) och planerat underhåll (16 453 kr) överstiger årets förlust om -92 175 kr. Resultatet efter hänsyn till avskrivningar och underhåll var positivt och uppgick till 273 250 kr. Föreningen har god kassa och sparande om 249 kr/m² (se flerårsöversikt sid 4). Inga åtgärder bedöms behövliga och ekonomin är i balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 131 740	-	-	18 131 740
Fond, yttre underhåll	412 251	-	-267 438	144 813
Direkt kapitaltillskott	801 693	-	-	801 693
Balanserat resultat	-3 428 631	-430 297	267 438	-3 591 490
Årets resultat	-430 297	430 297	-92 175	-92 175
Eget kapital	15 486 756	0	-92 175	15 394 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-3 591 490
Årets förlust	-92 175
Totalt	-3 683 665

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	144 813
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 453
Balanseras i ny räkning	-3 812 025
	-3 683 665

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	1 374 593	1 371 768
Övriga rörelseintäkter	3	299	4 343
Summa rörelseintäkter		1 374 892	1 376 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-629 411	-1 056 999
Övriga externa kostnader	9	-85 348	-82 911
Personalkostnader	10	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 972	-348 972
Summa rörelsekostnader		-1 090 015	-1 515 166
RÖRELSERESULTAT		284 877	-139 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 602	18 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-383 654	-309 565
Summa finansiella poster		-377 052	-291 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 175	-430 297
ÅRETS RESULTAT		-92 175	-430 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 608 922	32 957 894
Summa materiella anläggningstillgångar		32 608 922	32 957 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 608 922	32 957 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 095	41 882
Övriga fordringar	13	15 708	94 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 012	34 445
Summa kortfristiga fordringar		63 815	171 083
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	840	840
Summa kortfristiga placeringar		840	840
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 334 016	1 710 734
Summa kassa och bank		1 334 016	1 710 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 398 671	1 882 657
SUMMA TILLGÅNGAR		34 007 593	34 840 551

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 933 433	18 933 433
Fond för yttre underhåll		144 813	412 251
Summa bundet eget kapital		19 078 246	19 345 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 591 490	-3 428 631
Årets resultat		-92 175	-430 297
Summa fritt eget kapital		-3 683 665	-3 858 928
SUMMA EGET KAPITAL		15 394 581	15 486 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 095 290	9 740 302
Summa långfristiga skulder		18 095 290	9 740 302
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	248 352	8 846 769
Leverantörsskulder		72 041	493 122
Skatteskulder		-11 217	122 351
Övriga kortfristiga skulder		22 834	-20 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	185 712	171 495
Summa kortfristiga skulder		517 722	9 613 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 007 593	34 840 551

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 877	-139 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	348 972	348 972
	633 849	209 917
Erhållen ränta	5 730	17 471
Erlagd ränta	-384 486	-309 585
Erhållen utdelning	872	852
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 965	-81 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 268	72 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-496 522	281 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-133 289	272 774
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-243 429	-229 441
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-243 429	-229 441
ÅRETS KASSAFLÖDE	-376 718	43 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 710 734	1 667 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 334 016	1 710 734

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Phoebus 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 bredband, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %

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. 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	622 920	622 920
Hysesintäkter, lokaler	619 035	613 790
Hysesintäkter, p-platser	129 068	134 568
Övriga intäkter	3 570	490
Summa	1 374 593	1 371 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	3	-4
Erhållna bidrag	296	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 347
Summa	299	4 343

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	30 088	29 637
Städning	44 839	38 041
Besiktning och service	14 097	4 190
Övrigt	3 196	0
Summa	92 220	71 869

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 708	10 422
Lokaler	11 144	0
Trapphus/port/entr	7 676	0
Soprum/miljöanläggning	1 600	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 000
VA	14 255	0
Ventilation	16 745	16 752
Summa	57 127	28 174

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	16 050
Värme	16 453	426 235
Summa	16 453	442 285

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	212 535	294 325
Vatten	48 297	18 580
Sophämtning	37 937	24 584
Summa	298 770	337 489

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 680	46 758
Bredband	23 386	23 045
Fastighetsskatt	91 776	107 380
Summa	164 842	177 183

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 385	0
Övriga förvaltningskostnader	21 221	25 554
Juridiska kostnader	3 268	0
Revisionsarvoden	20 537	20 404
Ekonomisk förvaltning	36 937	36 953
Summa	85 348	82 911

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Summa	26 284	26 284

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 333	305 897
Övriga räntekostnader	1 321	3 668
Summa	383 654	309 565

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 897 776	34 897 776
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 897 776	34 897 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 939 882	-1 590 910
Årets avskrivning	-348 972	-348 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 288 854	-1 939 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 608 922	32 957 894
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 928 000	13 871 000
Taxeringsvärde mark	29 898 000	34 400 000
Summa	45 826 000	48 271 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 708	94 756
Summa	15 708	94 756

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 540	3 892
Försäkringspremier	16 828	16 024
Bredband	5 254	5 295
Förvaltning	10 390	9 234
Summa	35 012	34 445

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	840	840
Summa	840	840

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-05-11	2,82 %	6 074 098	6 168 192
SBAB	2031-09-25	1,85 %	7 024 938	7 086 326
SBAB	2027-05-11	2,82 %	2 544 606	2 572 553
SBAB	2031-01-10	1,91 %	2 700 000	2 760 000
Summa			18 343 642	18 587 071
Varav kortfristig del			248 352	8 846 769

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 101 882 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 163	-1 500
Städning	3 449	0
El	23 565	22 679
Vatten	4 609	1 134
Utgiftsräntor	0	832
Förutbetalda avgifter/hyror	127 926	127 350
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	185 712	171 495

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 463 000	19 463 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

Anna Kristina Söderberg
Styrelseledamot

Olof Landgren
Styrelseledamot

Pernilla Sgouridis
Styrelseledamot

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

Jan Gustafsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

S1WgL_KI3WI

ENVELOPE ID:

S1lxIOYUnWg-S1WgL_KI3WI

DOCUMENT NAME:

Brf Phoebus, 769602-4772 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

f8b316361a5e06322319b4eea73da878707e3ac297be7a
1968817518843e586deb0df98df0f947554c88912621bd
ff5c7bf929af56baca2a24ec4763d0400ebb

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. PERNILLA SGOURIDIS pernilla@stiernanramen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:38 10.04.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.80
2. Olof Landgren stig.olof.landgren@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 21:12 10.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.92.113
3. ANNA SÖDERBERG anna@soderbergsoderberg.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:47 23.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.108.43
4. Jan Ingemar Gustafsson jan.gustafsson@mooreden.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:52 23.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Phoebus

Org.nr 769602-4772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Phoebus 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Phoebus 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.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 16:25

DOCUMENT ID:

r1IUdYIn-e

ENVELOPE ID:

ryg8_FU3Zg-r1IUdYIn-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Phoebus.pdf

3 pages

SHA-512:

94f2abf1a479813511340cf7e1b753add0a1433fa08bb
9da2580be837b386c85b864f804fb569b8b8bb00296f62
c2e98b317d5f3a06d93d9bd3cd36948d7997

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Ingemar Gustafsson	Signed	23.04.2026 12:53	eID	Swedish BankID
jan.gustafsson@mooresweden.se	Authenticated	23.04.2026 12:52	Low	IP: 52.17.160.9

* 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