

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällbo Park

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utby 129:5	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 617 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 617 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Persson	Ordförande
Greger Rune Hansson	Kassör
Martin Stawe	Sekreterare
Jan Håkan Wedberg	Ledamot
Glauko Santos De Lima	Suppleant
Helena Otten	Suppleant

Valberedning

Emma Jansdotter
Erika Pek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-14. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2026 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Banktjänster	SBAB
Brandskydd	Anticimex
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	SBC
Elhandel	Göteborgs Energi
Elhandel	Göteborg Energi Din El
Försäkringar	Länsförsäkringar
Hissar	Otis AB
Låssystem	ASSA-Abloy
Parkering	Familjebostäder
Renhållning , vatten och avlopp	Göteborgs stad intraservice
TV och bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna för 2025. Omförhandling av lån vilket medförde ca 220,000kr i lägre räntekostnader. Slutbetalning av extralån på 162,000kr utfördes.

Förändringar i avtal

Serviceavtal för ventilationen tecknat med GK Sverige AB. Omförhandlat avtalet för den tekniska förvaltningen med SBC. Samarbetet med Esplanad avslutat och ersatts av SBC's egen personal.

Övriga uppgifter

Sekreterarens Förvalningsberättelse 2025.

Styrelsens fokus under år 2025 har varit att fortsätta skapa ordning i de många åtaganden en styrelse i en bostadsrättsförening har. Exempelvis tillse att det finns en smidig hantering av medlemmars förslag, en tillförlitlig ekonomi, och en adekvat underhållsplan. Det sistnämnda har varit ett stort åtagande under året, och även en förutsättning för en god ekonomi eftersom en underhållsplan bland annat visar föreningens större kostnader på både kort och lång sikt. Ytterligare ett omfattande arbete för styrelsen har varit att sätta press på föreningens förvaltare att omhänderta medlemmars felanmälningar på ett adekvat sätt.

Styrelsen har totalt haft tolv sammankomster under år 2025 med god uppslutning från både styrelseledamöter och suppleanter. Alla i styrelsen, oavsett roll, har haft arbetsuppgifter, och har varit engagerade i styrelsens arbete. Under året valde en ledamot att avgå på egen begäran. Utöver ovannämnda sammankomster har föreningen haft två föreningsstämmor under året, där bland annat en punkt om att justera föreningens stadgar rörande överlåtelseavgift och pantsättningsavgift beslutats till fördel för föreningens ekonomi.

Styrelsen har fortsatt att nyttja Boappa och en dedikerad e-postadress till styrelsen. Detta i syfte att ha en smidig kommunikation med föreningens medlemmar. För att vara transparenta har även fyra informationsbrev skickats ut till föreningens medlemmar, vilka sammanfattat aktuell information från styrelsen under året. Exempelvis information om ekonomi, underhåll, och liknande. Styrelsen har också ämnat skapa gemenskap i föreningen, och har därför ordnat trivselsaktiviteter i form av städdag med korb och bröd under våren, och ett glöggmingel i gästlägenheten under december månad.

Under år 2025 skedde en efterbesiktning av föreningens fastigheter (baserat på garantibesiktningen som utfördes 2024), och utöver att sätta press på föreningens förvaltare att på ett adekvat sätt omhänderta felanmälningar, har styrelsen i stor utsträckning även arbetat med att se till att berörda leverantörer åtgärdar garantiåtgärder utifrån ovan nämnda besiktning.

Enligt lag är en bostadsrättsförening skyldig att utföra systematiskt brandskyddsarbete. Därför utför en styrelsemedlem var tredje månad en brandskyddskontroll, till exempel kontrolleras att inget hindrar utrymning i trappuppgångar. Därtill genomförs även årligen en brandskyddskontroll och besiktning av rökluckor av ett behörigt företag, Anticimex.

Avslutande information om föreningens ekonomi är att den är god, men att föreningen fortfarande behöver spara mer för att klara av framtida underhållskostnader. Representanter i styrelsen har kopplat till föreningens ekonomi och underhållsplan gjort ett gediget arbete för att värna om föreningens fastigheter, ekonomi, och medlemmars intresse att undvika höga avgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 146 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 673 343	6 618 145	5 613 595	2 432 402
Resultat efter fin. poster	-1 534 578	-1 775 378	-2 890 086	-
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	2 411 588	2 031 588	564 000	-
Taxeringsvärde	172 000 000	188 000 000	188 000 000	132 891 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 055	1 043	885	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	88,0	88,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 639	11 789	11 880	7 777
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 639	11 789	11 880	12 000
Sparande / kvm totalyta, kr	227	185	-14	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	31	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	100	104	86	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	36	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	181	153	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,63	4,02	-
Räntekänslighet (%)	11,04	11,30	13,43	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	223 620 000	-	-	223 620 000
Upplåtelseavgifter	30 900 000	-	-	30 900 000
Fond, yttre underhåll	2 031 588	-	380 000	2 411 588
Balanserat resultat	-4 858 417	-1 775 378	-380 000	-7 013 795
Årets resultat	-1 775 378	1 775 378	-1 534 578	-1 534 578
Eget kapital	249 917 793	0	-1 534 578	248 383 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 633 795
Årets resultat	-1 534 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-380 000
Totalt	-8 548 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 548 373

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	6 673 343	6 618 145
Övriga rörelseintäkter	3	10 900	38 327
Summa rörelseintäkter		6 684 243	6 656 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 550 395	-2 573 119
Övriga externa kostnader	8	-610 016	-539 973
Personalkostnader	9	-75 470	-73 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 812 272	-2 812 272
Summa rörelsekostnader		-6 048 153	-5 999 328
RÖRELSERESULTAT		636 090	657 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 468	-17 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 175 135	-2 415 308
Summa finansiella poster		-2 170 667	-2 432 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 534 578	-1 775 378
ÅRETS RESULTAT		-1 534 578	-1 775 378

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	313 127 184	315 939 456
Summa materiella anläggningstillgångar		313 127 184	315 939 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		313 127 184	315 939 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 659	23 169
Övriga fordringar	12	1 363 757	929 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	192 453	183 626
Summa kortfristiga fordringar		1 574 869	1 136 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 574 869	1 136 397
SUMMA TILLGÅNGAR		314 702 053	317 075 853

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 520 000	254 520 000
Fond för yttre underhåll		2 411 588	2 031 588
Summa bundet eget kapital		256 931 588	256 551 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 013 795	-4 858 417
Årets resultat		-1 534 578	-1 775 378
Summa fritt eget kapital		-8 548 373	-6 633 795
SUMMA EGET KAPITAL		248 383 215	249 917 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 569 280	21 793 960
Summa långfristiga skulder		21 569 280	21 793 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	43 808 770	44 423 960
Leverantörsskulder		141 452	162 533
Övriga kortfristiga skulder		3 682	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	795 654	777 607
Summa kortfristiga skulder		44 749 558	45 364 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 702 053	317 075 853

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	636 090	657 144
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 812 272	2 812 272
	3 448 362	3 469 416
Erhållen ränta	4 468	-17 214
Erlagd ränta	-2 175 135	-2 427 201
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 277 694	1 025 001
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 217	528 684
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	648	-412 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 274 125	1 141 247
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	63 257
Upptagna lån	0	540 000
Amortering av lån	-839 870	-1 052 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-839 870	-448 783
ÅRETS KASSAFLÖDE	434 255	692 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	923 593	231 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 357 848	923 593

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällbo Park 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	5 924 592	5 859 985
Hysesintäkter p-plats	627 445	675 018
Hysesintäkter p-plats, moms	14 832	2 436
Övriga intäkter	7 375	3 750
Övernattnings-/gästlägenhet	42 600	30 300
Påminnelseavgift	480	240
Pantsättningsavgift	12 326	11 841
Överlåtelseavgift	13 744	12 777
Administrativ avgift	1 372	735
Andrahandsuthyrning	27 048	12 706
Vidarefakturerade kostnader	1 528	8 360
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	6 673 343	6 618 145

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	25 842
Försäkringsersättning	4 874	12 485
Återbäring försäkringsbolag	6 026	0
Summa	10 900	38 327

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 238	5 056
Städning utöver avtal	16 625	26 975
Besiktningar	0	19 419
Hissbesiktning	16 973	18 519
Brandskydd	14 252	13 358
Gårdkostnader	4 637	4 421
Gemensamma utrymmen	10 638	5 812
Garage/parkering	759 652	746 671
Snöröjning/sandning	8 497	41 320
Serviceavtal	55 480	6 091
Förbrukningsmaterial	889	927
Summa	890 881	888 569

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	219
Installationer	0	20 800
Trapphus/port/entr	675	0
Dörrar och lås/porttele	0	7 533
VVS	10 994	45 206
Ventilation	29 854	4 288
Elinstallationer	0	975
Hissar	22 319	7 213
Tak	0	47 944
Fönster	0	1 594
Vattenskada	0	7 498
Summa	63 842	143 269

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	166 129	158 061
Uppvärmning	561 462	584 230
Vatten	302 198	274 847
Sophämtning/renhållning	261 445	225 562
Summa	1 291 234	1 242 700

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 414	87 507
Kabel-TV	90 716	119 949
Bredband	123 308	91 125
Summa	304 438	298 581

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 794	4 058
Tele- och datakommunikation	6 723	8 354
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	23 000
Styrelseomkostnader	4 849	4 158
Fritids och trivselkostnader	3 364	2 476
Föreningskostnader	14 923	11 404
Förvaltningsarvode enl avtal	471 613	375 428
Överlåtelsekostnad	16 464	20 060
Pantsättningskostnad	13 524	15 480
Övriga förvaltningsarvoden	22 406	0
Administration	15 101	7 441
Konsultkostnader	7 485	68 113
Bostadsrätterna Sverige	7 520	0
Summa	610 016	539 973

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	16 670	16 664
Summa	75 470	73 964

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 175 135	2 415 308
Summa	2 175 135	2 415 308

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 564 000	321 564 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	321 564 000	321 564 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 624 544	-2 812 272
Årets avskrivning	-2 812 272	-2 812 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 436 816	-5 624 544
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	313 127 184	315 939 456
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 337 000</i>	<i>40 337 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	48 000 000
Summa	172 000 000	188 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 909	5 842
Momsavräkning	0	167
Transaktionskonto	783 448	644 168
Borgo räntekonto	574 401	279 425
Summa	1 363 757	929 602

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	103 301	101 508
Förutbet försäkr premier	31 051	28 302
Förutbet kabel-TV	23 013	22 669
Förutbet bredband	31 188	30 837
Upplupna intäkter	3 900	310
Summa	192 453	183 626

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-17	3,35 %	21 793 960	22 018 640
SBAB	2026-11-17	2,54 %	21 790 130	22 018 640
SBAB	2028-01-14	2,98 %	21 793 960	22 018 640
SBAB	2025-01-29	3,65 %		162 000
Summa			65 378 050	66 217 920
Varav kortfristig del			43 808 770	44 423 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 931 250 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
Upplupna kostnader	3 350	184
Uppl kostn el	14 558	15 992
Uppl kostnad Värme	68 424	73 621
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	22 000
Uppl kostn vatten	28 989	21 325
Uppl kostnad Sophämtning	23 593	18 156
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbet hyror/avgifter	557 465	551 025
Summa	795 654	777 607

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 404 000	67 404 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

Cecilia Persson
Ordförande

Greger Rune Hansson
Kassör

Martin Stawe
Sekreterare

Jan Håkan Wedberg
Ledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 15:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 15:25

DOCUMENT ID:

ryZpltCq9Zg

ENVELOPE ID:

B1agKA95Ze-ryZpltCq9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällbo Park, 769636-9953 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

fd4d49863a7b425c8779a13677d02c37cc952951ccd7e950f81a21b9751ee63ac81e722f7eb605fdd4d4bc3a705593088cc02a555a198e506980235564ed6d26

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. CECILIA KRISTINA PERSSON cecpersson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 14:48 21.03.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.53.248
2. KARL MARTIN STAWÉ martin.stawe@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 17:11 21.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 162.120.215.143
3. Greger Rune Hansson Greger.hansson51@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 10:32 21.03.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.144.231.36
4. Jan Håkan Wedberg weha66@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 15:25 24.03.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.179.8
5. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:52 25.03.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park, org.nr. 769636-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park för räkenskapsåret 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjällbo Park för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 15:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 15:25

DOCUMENT ID:

By6ltA5qWI

ENVELOPE ID:

r1gTltC95WI-By6ltA5qWI

DOCUMENT NAME:

Fjällbo Park Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

815c36e5f1faf81aa648d6a2be730dad0e3776559abdca
dba3d7e6cf9e86fff4bee4de02d1a5e6d3df4b4e011b414
6d5cad307f70a63b15ce68a9c72e666ba3f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	25.03.2026 15:52	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s	Authenticated	25.03.2026 15:48	Low	IP: 158.174.125.18
e				

* 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