



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fågelro

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. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-29 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Biskopsgården 27:2	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 22 småhus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 816 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 816 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Barse	Ordförande
Bayram Dogan	Styrelseledamot
Leo Karttunen	Styrelseledamot

Valberedning

Paula Lopes, Milan Ristic

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i helhet, av styrelsens ledamöter och suppleanter, två i förening

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-07. Godkännande styrelsens ansvarsfrihet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasadvätt
 - Tätning av fönsterlist
 - fällde träd i gården
 - Dörrbroms på samtliga förrådsdörrar
 - byte av dämpare gungbräda lekplats
 - carport tak reparation pga fukt skada (Lilla vårvädersgatan 9)
- 2024** ● Lekplatsen målad samt fyllt på med sand.
 - Fogning av fönster.
- 2025** ● Bytt alla frånluftsfläktar och rengjort alla ventilationskanaler
 - Bytt alla externa, utomhus elkontakter

Avtal med leverantörer

SBC

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen närmar sig 20 år som förening 2026. Fram till detta år 2025 har vi inte sett större behov av underhåll. Men lite arbeten har ändå skett. Alla lägenheter fick sina frånluftsfläktar i taket utbytta. Vid samma tillfälle rengjordes alla ventilationskanaler. Vid årsmötet önskades det att elkontakterna utomhus skulle bytas vilket skedde efter sommaren. Ett extra elluttag i soprummet installerades också så att fixargruppen enkelt kan hålla rent i sophusets kärl. Föreningen har gått till redovisning enligt K3. Genom att gå över till K3 får man mer flexibla och detaljerade regler där man kan skilja på underhåll och investeringar samt arbeta med komponentavskrivning. Det ger en mer rättvisande och långsiktig bild av Brf Fågelro:s skick och värde. Underhållsplanen är genomgången för att passa redovisning enligt K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Föreningen har god ekonomi och med hänsyn till våra medlemmar så höjde vi avgiften med 5 % och kommer nästa år höja ytterligare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 41 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 049 707	2 006 191	1 941 496	1 916 963
Resultat efter fin. poster	-443 108	214 843	-351 406	405 929
Soliditet (%)	38	39	38	39
Yttre fond	2 182 803	2 146 496	2 123 348	1 682 119
Taxeringsvärde	80 036 000	80 036 000	67 606 000	67 606 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	690	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	96,9	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 393	9 485	9 550	9 599
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 393	9 485	9 550	9 599
Sparande / kvm totalyta, kr	130	160	187	266
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	3	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	17	18	14	13
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	55	47	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	72	76	64	47
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,60	2,36	-
Räntekänslighet (%)	12,92	13,74	13,89	-

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 vatten (totalt 87 734 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen gick med förlust förra året. Det berodde på ökade kostnader. Vi har god ekonomi och har höjt medlemsavgiften.

De ökade kostnaderna beror främst på ökade avskrivningskostnader i samband med att föreningen gått över till K3-regelverket

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 159 000	-	-	15 159 000
Fond, yttre underhåll	2 146 496	-7 693	44 000	2 182 803
Balanserat resultat	-169 264	222 536	-44 000	9 272
Årets resultat	214 843	-214 843	-443 108	-443 108
Eget kapital	17 351 075	0	-443 108	16 907 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	53 272
Årets resultat	-443 108
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 000
Totalt	-433 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 884
Balanseras i ny räkning	-400 952

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	2 049 707	2 006 191
Summa rörelseintäkter		2 049 707	2 006 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-782 902	-650 234
Övriga externa kostnader	8	-192 497	-112 568
Personalkostnader	9	-78 213	-69 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-776 388	-344 669
Summa rörelsekostnader		-1 830 000	-1 177 404
RÖRELSERESULTAT		219 707	828 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 617	84 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-674 432	-698 079
Summa finansiella poster		-662 815	-613 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 108	214 843
ÅRETS RESULTAT		-443 108	214 843

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	39 190 425	39 809 756
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	45 055	53 251
Summa materiella anläggningstillgångar		39 235 479	39 863 006
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 235 479	39 863 006
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	2 883 620	2 930 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 931	24 264
Summa kortfristiga fordringar		2 953 551	2 955 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 947 196	1 942 607
Summa kassa och bank		1 947 196	1 942 607
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 900 747	4 897 806
SUMMA TILLGÅNGAR		44 136 226	44 760 812

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 159 000	15 159 000
Fond för yttre underhåll		2 182 803	2 146 496
Summa bundet eget kapital		17 341 803	17 305 496
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		9 272	-169 264
Årets resultat		-443 108	214 843
Summa ansamlad förlust		-433 836	45 579
SUMMA EGET KAPITAL		16 907 967	17 351 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 140 598	16 941 751
Summa långfristiga skulder		26 140 598	16 941 751
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	309 344	9 767 466
Leverantörsskulder		60 818	39 784
Skatteskulder		431 178	413 864
Övriga kortfristiga skulder		0	241
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	286 321	246 631
Summa kortfristiga skulder		1 087 661	10 467 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 136 226	44 760 812

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 707	828 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	776 388	344 669
	996 095	1 173 456
Erhållen ränta	11 617	84 135
Erlagd ränta	-652 074	-689 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	355 638	568 099
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 949	-17 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 439	38 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	367 128	588 772
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-148 861	-46 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148 861	-46 624
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-259 275	-184 141
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-259 275	-184 141
ÅRETS KASSAFLÖDE	-41 008	358 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 660 073	4 302 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 619 065	4 660 073

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,44 %
Yttertak	5,59 %
Fasader	4,06 %
Fönster	2,88 %
Stamledningar VA	2,88 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Styr & övervakning	12,78 %
El	2,79 %
Ventilation	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 %
Installationer	10,00 %

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

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 830 840	1 778 040
Bredband	92 400	92 400
IntäktParkeringsbolag	213	0
Vatten, moms	124 734	73 920
Pantsättningsavgift	588	573
Överlåtelseavgift	0	1 433
Administrativ avgift	931	588
Andrahandsuthyrning	0	956
Vidarefakturerade kostnader	0	58 280
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	2 049 707	2 006 191

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	990	0
Besiktningar	3 375	0
Gårdkostnader	2 407	1 719
Serviceavtal	8 492	6 297
Fordon	18 191	1 361
Förbrukningsmaterial	6 356	16 767
Summa	39 811	26 144

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	760
Dörrar och lås/porttele	20 060	0
VVS	6 153	15 233
Värmeanläggning/undercentral	0	14 144
Ventilation	9 110	0
Garage/parkering	6 406	0
Vattenskada	4 631	46 697
Summa	46 360	76 834

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-241	397
Elinstallationer	33 125	0
Mark/gård/utemiljö	0	7 296
Garage/parkering	0	-116 560
Summa	32 884	-108 867

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	7 731	8 104
Uppvärmning	47 256	50 490
Vatten	148 540	154 083
Sophämtning/renhållning	84 628	78 619
Summa	288 155	291 296

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 541	67 429
Kabel-TV	20 494	0
Bredband	62 029	87 848
Fastighetsskatt	221 628	209 550
Summa	375 692	364 827

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Tele- och datakommunikation	660	3 336
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 250	19 500
Styrelseomkostnader	0	2 028
Fritids och trivselkostnader	227	657
Föreningskostnader	2 108	1 824
Förvaltningsarvode enl avtal	83 031	74 567
Överlåtelsekostnad	0	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	860
Korttidsinventarier	6 019	0
Administration	2 963	3 308
Konsultkostnader	66 725	3 744
Summa	192 497	112 568

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	24 900	23 109
Löner till kollektivanst	34 614	30 105
Arbetsgivaravgifter	18 699	16 719
Summa	78 213	69 933

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	674 432	698 079
Summa	674 432	698 079

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 048 399	44 048 399
Årets inköp	148 861	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 197 260	44 048 399
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 238 643	-3 897 891
Årets avskrivning	-768 192	-340 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 006 835	-4 238 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 190 425	39 809 756
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 960 000</i>	<i>3 960 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 182 000	50 182 000
Taxeringsvärde mark	29 854 000	29 854 000
Summa	80 036 000	80 036 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 958	118 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 958	118 958
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-118 958	-118 958
Utgående ackumulerad avskrivning	-118 958	-118 958
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 867	88 243
Årets inköp	0	46 624
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 867	134 867
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-81 616	-77 699
Årets avskrivning	-8 196	-3 917
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 812	-81 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 055	53 251

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	211 751	207 878
Momsavräkning	0	5 591
Transaktionskonto	1 613 478	1 647 166
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 883 620	2 930 935

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 347	1 259
Förutbet försäkr premier	24 264	23 005
Förutbet kabel-TV	1 930	0
Förutbet bredband	5 390	0
Upplupna intäkter	37 000	0
Summa	69 931	24 264

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2030-10-11	1,11 %	7 268 750	7 343 750
Swedbank	2028-03-24	2,98 %	9 517 140	9 662 946
Swedbank	2027-06-23	3,18 %	9 664 052	9 702 521
Summa			26 449 942	26 709 217
Varav kortfristig del			309 344	9 767 466

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 903 222 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	153	400
Uppl kostn el	768	794
Uppl kostnad Värme	3 938	3 938
Uppl kostn räntor	85 463	63 105
Uppl kostn vatten	14 470	12 108
Uppl kostnad Sophämtning	8 976	6 016
Uppl kostn bredband	249	0
Förutbet hyror/avgifter	172 304	160 270
Summa	286 321	246 631

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter vårt budgetmöte med vår ekonomiske förvaltare, föreslog de en höjning av avgiften på 17%. Styrelsen landade så småningom på 5% höjning från och med 2026. Styrelsen ser det som prioriterat område att se till att avgiften är rimligt men samtidigt följer rekommendationer.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Göteborg

Bayram Dogan
Styrelseledamot

Leo Karttunen
Styrelseledamot

Magnus Barse
Ordförande

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

Ernst & Young
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 13:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 07:42

DOCUMENT ID:

BkDTaZL3WI

ENVELOPE ID:

SkDTP-83WI-BkDTaZL3WI

DOCUMENT NAME:

Brf Fågelro, 769614-9728 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3a7e4c294f8a832fd8d0e1138bf43f73b14fbd29897d52c8c32fef22dd65cbfb1d127f0a1453da57452c3a926432bd65674d5a3f940a97ba8e1f1a7d660c2b2b

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. BAYRAM DOGAN dogan-bayram@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:40 10.04.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.234
2. MAGNUS LARS GÖRAN B ARSE magnus.barse@proton.me	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:46 11.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 62.65.106.71
3. LEO TAISTO TAPIO KART TUNEN leo.karttunen@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 10:42 14.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.74
4. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:47 14.04.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.200

* 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 Bostadsrättsföreningen Fågelro, org nr 769614-9728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelro för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fågelro för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 13:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 07:42

DOCUMENT ID:

HJPTTW8n-l

ENVELOPE ID:

rkePppbLhWe-HJPTTW8n-l

DOCUMENT NAME:

RB BRF Fågelro K3.pdf

2 pages

SHA-512:1debab473dbb03f793d8fbd22f748686c91145f137cfbf
58d3fa153bc9c1a1b0ff61f454370174f8cc263a9aa0facc
bcd55bd99b7bd3794104b5b5c815d0e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	14.04.2026 13:48	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	14.04.2026 13:47	Low	IP: 213.115.250.200

* 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



PAeS
sealed