

Årsredovisning

Brf Fagrabo Södra i Vårgårda

769639-4753

Styrelsen för Brf Fagrabo Södra i Vårgårda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fagrabo Södra i Vårgårda har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen bildades och registrerades hos Bolagsverket den 12 januari 2021. Gällande stadgar registrerades 2023-09-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Företaget har sitt säte i Vårgårda kommun, Västra Götalands län.

Föreningen äger fastigheten Fagrabo 1:22, Vårgårda kommun. Fastigheten är bebyggd med 3 parhus samt 13 fristående hus med tillhörande förråd och parkering. Totalt 19 bostadsrätter med en bostadsarea (BOA) på 1 837 kvm.

Underhållsplan upprättades i mars 2023.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen valda vid stämma 2025-05-19:

Ledamöter: Ulla Setterberg (ordförande), Peter Hansen och Björn Tysell.

Suppleanter: Birgitt Högemark Carlson och Lennart Johansson

Extra stämma hölls 2025-06-09 där ledamot Björn Tysell avgick och ersattes av Karin Andersson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisor vald att revidera 2025:

Per-Arne Nilsson, förtroendevald revisor

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Under 2023 höjdes avgifterna kraftigt för att klara ökade räntekostnader. Nu är räntorna på väg ner och då behöver vi inte ligga kvar på samma höga nivå. Styrelsen arbetar aktivt för att sänka kostnaderna i föreningen. Bl.a. genom byte av försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade 31 medlemmar vid årets början och 31 medlemmar vid årets slut. Två överlåtelser har skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 601	1 576	1 389	992
Resultat efter finansiella poster	-43	-64	-243	18
Soliditet %	61	60	60	58
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	873	858	756	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	93	95	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 865	13 023	13 192	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 865	13 023	13 192	
Sparande (kr) per kvadratmeter	242	230	133	
Räntekänslighet %	14,7	15,2	17,4	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	46	38	44	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 440 000	639 966	-865 129	-63 737
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-63 737	63 737
Avsättning till underhållsfond		339 345	-339 345	
Årets resultat				-42 725
Belopp vid årets utgång	37 440 000	979 311	-1 268 212	-42 725

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 268 212
Årets resultat	-42 725
Summa	-1 310 937

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	339 345
Balanseras i ny räkning	-1 650 282
Summa	-1 310 937

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		1		
			2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.				
Nettoomsättning	2, 3		1 600 632	1 575 962
Övriga rörelseintäkter	4		52 963	48 078
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			1 653 595	1 624 040
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	5		-251 301	-197 400
Övriga externa kostnader	6		-51 121	-113 325
Personalkostnader			-33 327	-33 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar			-486 568	-486 568
Summa rörelsekostnader			-822 317	-830 964
Rörelseresultat			831 278	793 076
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			2 770	4 193
Räntekostnader och liknande resultatposter			-876 773	-861 006
Summa finansiella poster			-874 003	-856 813
Resultat efter finansiella poster			-42 725	-63 737
Resultat före skatt			-42 725	-63 737
Årets resultat			-42 725	-63 737

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	60 240 370	60 726 938
Summa materiella anläggningstillgångar		60 240 370	60 726 938
Summa anläggningstillgångar		60 240 370	60 726 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		267 824	280 571
Övriga fordringar		748	13 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 293	74 771
Summa kortfristiga fordringar		342 865	368 958
Kassa och bank			
Kassa och bank		592 713	438 313
Summa kassa och bank		592 713	438 313
Summa omsättningstillgångar		935 578	807 271
SUMMA TILLGÅNGAR		61 175 948	61 534 209

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 440 000	37 440 000
Fond för yttre underhåll	979 311	639 966
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>38 419 311</i>	<i>38 079 966</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 268 212	-865 129
Årets resultat	-42 725	-63 737
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 310 937</i>	<i>-928 866</i>
Summa eget kapital	37 108 374	37 151 100
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 1011 671 365	17 710 275
Summa långfristiga skulder	11 671 365	17 710 275
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 1011 961 690	6 213 105
Förskott från kunder	—	7 961
Leverantörsskulder	35 039	32 888
Övriga skulder	12 148	13 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 332	405 246
Summa kortfristiga skulder	12 396 209	6 672 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 175 948	61 534 209

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	831 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	486 568
Erhållen ränta	2 770
Erlagd ränta	-876 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	443 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	18 132
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-17 249

Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 726
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-290 325
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 325
--	-----------------

Årets kassaflöde	154 401
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	438 313
Likvida medel vid årets slut	592 714

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgift, bostäder		1 539 834	1 502 277
Kallvatten, debiterade avgifter		60 798	73 685
Summa		1 600 632	1 575 962

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår parkering. VA debiteras separat. Egna abonnemang tecknas för värme och hushållsel.

Not 4	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Vidarefakturerade kostnader	20 190	45 210
	Debiterade avgifter för överlåtelse, m.m.	3 648	2 868
	Försäkringsersättningar	29 125	–
	Summa	52 963	48 078

Not 5	Driftskostnader	2025	2024
	Snöröjning och sandning	14 684	16 107
	Reparation och underhåll fastighet	33 631	–
	Fastighetsel	21 272	9 059
	Vatten och avlopp	63 361	60 073
	Avfallshantering	59 427	58 169
	Försäkringar	55 981	51 843
	Övrigt	2 946	2 148
	Summa	251 302	197 399

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Föreningsavgifter	4 530	4 530
	Förbrukningsinventarier och material	–	2 643
	Revision	1 375	4 375
	Ekonomisk förvaltning	36 168	35 600
	Övrigt	9 048	50 051
	Konsultarvoden (tvåårsbesiktning)	–	16 125
	Summa	51 121	113 324

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	62 065 000	62 065 000
	Utgående anskaffningsvärden	62 065 000	62 065 000
	Ingående avskrivningar	-1 338 062	-851 494
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-486 568	-486 568
	Utgående avskrivningar	-1 824 630	-1 338 062
	Redovisat värde	60 240 370	60 726 938

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Samtliga lån är fastighetslån som avser att förlängas efter förfallodagen.

Not 9	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
-------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 23 633 055 kr (23 923 380 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 671 365	17 710 275
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 961 690	6 213 105

Not 10	Specifikation av föreningens räntebärande skulder per balansdagen
--------	---

Långgivare	Lån	Ränteändring	Skuldbelopp	Räntesats	Amortering/år
Stadshypotek	-540562	2026-03-30	11 806 850	4,267%	154 840
Sparbanken Alingsås	462-3	2027-03-30	5 922 780	3,380%	77 420
Sparbanken Alingsås	025-3	2027-04-01	5 903 425	2,970%	77 420

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		24 800 000	24 800 000
Summa ställda säkerheter		24 800 000	24 800 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-20

UNDERSKRIFTER

Vårgårda

Ulla Setterberg

Jens-Peter Hansen

Karin Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per-Arne Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:36

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist • 30.03.2026 13:03

DOCUMENT ID:

SyUodCwiZe

ENVELOPE ID:

B1gljuRPsZl-SyUodCwiZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Fagrabo Södra i Vårgårda 20250101-20251231.pdf

10 pages

SHA-512:

44fe5e380c09dd0b0ade92b708d2417dd65c6a4b308d06eda2dd91cb58ab9dc486dbd29059a212e54a96210b540e69b04795f3a9aed397090adc2e22d9168124

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. Jens-Peter Elkjaer Hanse n 27311jp@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:15 30.03.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/05) IP: 195.67.212.14
2. Ulla Margareta Setterberg usetterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:35 30.03.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/05) IP: 94.234.89.67
3. KARIN HELENA BIRGITTA ANDERSSON kottenkarin@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:51 30.03.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/08) IP: 31.210.251.52
4. BERTIL PER-ARNE NILSS ON perarnenilsson59@gmail. com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:36 31.03.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/14) IP: 185.205.225.114

* 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