Å R S R E D O V I S N I N G

för

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen

Org.nr. 769628-3535

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen
Org.nr. 769628-3535

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten FJÄLLBACKA 187:48 som består av 28 lägenheter, 1 garage samt 1 lokal. Den totala bostadsrättsytan är 2 177 kvm, garageytan är 900 kvm samt lokalytan är 80 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF i vilken ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet för år 2025 var 49 634 000 kr, varav 42 279 000 kr avser byggnadsvärde.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är Tanum.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Daniel Jonas, ordförande

Roger Ladow, vice ordförande

Otto Andersson, sekreterare

Mattias Rejdemark, ledamot

Dag Tveterås, ledamot

Thomas Håkansson,suppletant

Föreningen har 4 lån hos SEB till en genomsnittlig ränta på 2 %. Härtill erläggs en årlig amortering på 1 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvist mellan före detta bostadsrättsmedlem och föreningen har avgjorts av domstol under 2025 och resulterat i förlikning.

Under räkenskapsåret har även en tvist mellan föreningen och en nuvarande medlem prövats av domstol. Tvisten avsåg obetalt kapitaltillskott, fordringar hänförliga till konstaterade brister enligt besiktningsprotokoll samt hyresfordringar, vilka samtliga har bestritts av medlemmen. Tvisten avslutades i december 2025 genom en domstolsförlikning.

Därtill har föreningen under året åtgärdat problem med vatteninträngning, detta arbete kommer att avslutas under 2026. Likaså inleddes målning av fasader, som ävenledes kommer att avslutas under 2026.

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 879 332	1 579 107	1 548 797	1 301 598
Resultat efter finansiella poster	-430 081	-268 428	269 776	210 510
Soliditet (%)	75,27	74,90	75,59	75,42
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	731	643	515	515
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	88,7	72,4	86,1
Skuldsättning (kr/kvm)	8 181	8 269	8 037	8 121
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 865	11 992	11 655	11 777
Sparande (kr/kvm)	-67	-6	164	145
Räntekänslighet (%)	16,2	18,6	22,6	22,9
Energikostnad (kr/kvm)	155	155	56	33

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2177 kvadratmeter och totalyta uppgår till 3157 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust
Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott, vilket huvudsakligen kan hänföras till planenliga avskrivningar samt kostnader för juridisk rådgivning. De juridiska kostnaderna är av engångskaraktär och bedöms inte belasta föreningens resultat i motsvarande omfattning framgent. Avskrivningarna är inte kassaflödespåverkande. Mot denna bakgrund bedömer styrelsen att föreningen har en tillfredsställande likviditet och därmed god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	54 425 000	25 945 000	417 024	0	-228 940
Kapitaltillskott	1 500 000	0	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			168 336		-168 336
Årets resultat					-430 081
Belopp vid årets utgång	55 925 000	25 945 000	585 360	0	-827 357

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen

Org.nr. 769628-3535

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-397 276
Årets resultat	-430 081
	-827 357
Förslag till disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	148 902
Balanseras i ny räkning	-976 259
	-827 357

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 879 332	1 579 107
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 879 332	1 579 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-755 637	-897 897
Övriga externa kostnader	4	-758 344	-233 829
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 317	-249 171
Summa rörelsekostnader		-1 766 298	-1 380 897
Rörelseresultat		113 034	198 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	11 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 183	-478 205
Summa finansiella poster		-543 115	-466 638
Resultat efter finansiella poster		-430 081	-268 428
Resultat före skatt		-430 081	-268 428
Årets resultat		**-430 081**	**-268 428**

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	105 934 438	106 186 755
Summa materiella anläggningstillgångar		105 934 438	106 186 755
Summa anläggningstillgångar		105 934 438	106 186 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		82 422	581 021
Övriga fordringar		0	71 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68	15 714
Summa kortfristiga fordringar		82 490	668 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 421 657	695 638
Summa kassa och bank		2 421 657	695 638
Summa omsättningstillgångar		2 504 147	1 363 995
SUMMA TILLGÅNGAR		**108 438 585**	**107 550 750**

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen
Org.nr. 769628-3535

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 870 000	80 370 000
Fond för yttre underhåll	6	585 360	417 024
Summa bundet eget kapital		82 455 360	80 787 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-397 276	39 489
Årets resultat		-430 081	-268 428
Summa fritt eget kapital		-827 357	-228 939
Summa eget kapital		81 628 003	80 558 085
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 214 067	15 947 063
Summa långfristiga skulder		7 214 067	15 947 063
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 616 248	10 160 000
Leverantörsskulder		39 237	121 985
Skatteskulder		84 540	118 980
Övriga skulder		3 543	3 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		852 947	641 241
Summa kortfristiga skulder		19 596 515	11 045 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**108 438 585**	**107 550 750**

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen
Org.nr. 769628-3535

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		113 034	198 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		252 317	249 171
Erhållen ränta mm		68	11 567
Erlagd ränta		-543 183	-478 205
Betald inkomstskatt		-34 442	-25 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-212 206	-45 080
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		498 599	-353 919
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		87 268	-20 989
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-82 748	-1 074
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		211 854	199 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		502 767	-221 894
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-1 005 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 005 234
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		1 500 000	0
Upptagna långfristiga lån		0	1 000 000
Amortering långfristiga lån		-276 748	-266 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 223 252	733 314
Förändring av likvida medel		1 726 019	-493 814
Likvida medel vid årets början		695 638	1 189 452
Likvida medel vid årets slut		**2 421 657**	**695 638**

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	200

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hyresintäkter	1 879 332	1 579 105
	1 879 332	1 579 105

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Reparation	253	69 898
Renhållning	51 497	52 751
Vatten och avlopp	117 560	120 438
Fastighetsskötsel	77 913	57 600
Fastighetsförsäkring	100 992	96 331
Digital TV	32 720	32 645
El	371 429	371 152
Övriga kostnader	3 273	97 082
	755 637	897 897

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	25 050	33 667
Revisionsarvode	25 000	24 375
Redovisningstjänster	69 491	31 683
Konsultarvode	24 572	26 090
Bankkostnader	1 949	2 163
Advokatkostnader	297 257	84 683
Övriga kostnader	315 025	31 168
	758 344	233 829

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 919 666	106 914 432
Inköp	0	1 005 234
Utgående anskaffningsvärden	107 919 666	107 919 666
Ingående avskrivningar	-1 732 911	-1 483 740
Årets avskrivningar	-252 317	-249 171
Utgående avskrivningar	-1 985 228	-1 732 911
Redovisat värde	105 934 438	106 186 755
Taxeringsvärden		
Mark	7 355 000	9 117 000
Byggnader	42 279 000	46 995 000
	49 634 000	56 112 000

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	417 024	346 176
Reservering enligt stadgar	168 336	70 848
	585 360	417 024

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 25 830 315 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

SEB lånenummer 44650630, 8 788 750 kr, ränta 2,67%, bindningstid 2026-07-28
SEB lånenummer 44650657, 8 788 750 kr, ränta 1,32%, bindningstid 2026-07-28
SEB lånenummer 44650665, 7 282 815 kr, ränta 1,61%, bindningstid 2028-07-28
SEB lånenummer 48658156, 970 000 kr, ränta 2,67%, bindningstid 2026-07-28

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 214 067	15 947 063
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 616 248	10 160 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen räntekostnad	85 958	114 587
Förutbetalda hyror	441 960	464 854
Övriga upplupna kostnader	325 029	61 800
	852 947	641 241

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

NOTER

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Bostadsrättsföreningen Fjällbackabrisen
Org.nr. 769628-3535

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-21

Tanum den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Jonas
Ordförande

Otto Andersson

Roger Ladow

Mattias Rejdemark

Dag Tveterås

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.05.2026 10:53

SENT BY OWNER:
Nicolas Sandberg • 21.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:
BJlqB9_hJfx

ENVELOPE ID:
Bk9HqOhJfl-BJlqB9_hJfx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 769628-3535 - Brf Fjällbackabrisen.pdf
12 pages

SHA-512:
5fbc80bc8c71f79b499285f9954a1a06b55987dffbea17a068eca6551a486fdf78f962686c67a9518a94e3d00441da48380c2453deaff20d0d8f937e4474c623

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. **Roger Ladow**	**Signed**	**21.05.2026 14:30**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1955/06/18)**
rl@ladowadvokatbyra.se	Authenticated	21.05.2026 14:29	Low	IP: 2a00:801:7e1:68a1:101f:207c:691c:f71d
2. **Daniel Julius Jonas**	**Signed**	**21.05.2026 14:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1952/03/19)**
daniel@djonas.se	Authenticated	21.05.2026 14:32	Low	IP: 2a09:bac2:38c9:261e::3cc:61
3. **Carl Otto Andersson**	**Signed**	**21.05.2026 14:37**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1964/12/06)**
otto.andersson@fazer.com	Authenticated	21.05.2026 14:28	Low	IP: 185.196.4.5
4. **Johan Mattias Rejdemark**	**Signed**	**21.05.2026 14:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/09/30)**
mattias.rejdemark@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 14:28	Low	IP: 95.193.104.149
5. **Dag Tveterås**	**Signed**	**22.05.2026 08:57**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 55/06/19)**
dt@sagamanagement.no	Authenticated	22.05.2026 08:53	Low	IP: 151.252.169.119
6. **NICOLAS GUNVARSON SANDBERG**	**Signed**	**22.05.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/12/24)**
Nicolas.Sandberg@bdo.se	Authenticated	22.05.2026 10:53	Low	IP: 151.177.74.80

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. ÅR 2025 769628-3535 - Brf Fjällbackabrisen.pdf-pAdES-B1nrqunkMe.pdf (111649 bytes)	59fd1451c5853e8acc3902463828517dc78956b08a5d5ad885330a3f71ab864a138659f2a7798c38c2b84cee8babc33ee71071077d741fd89c73008a6b250fc5

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