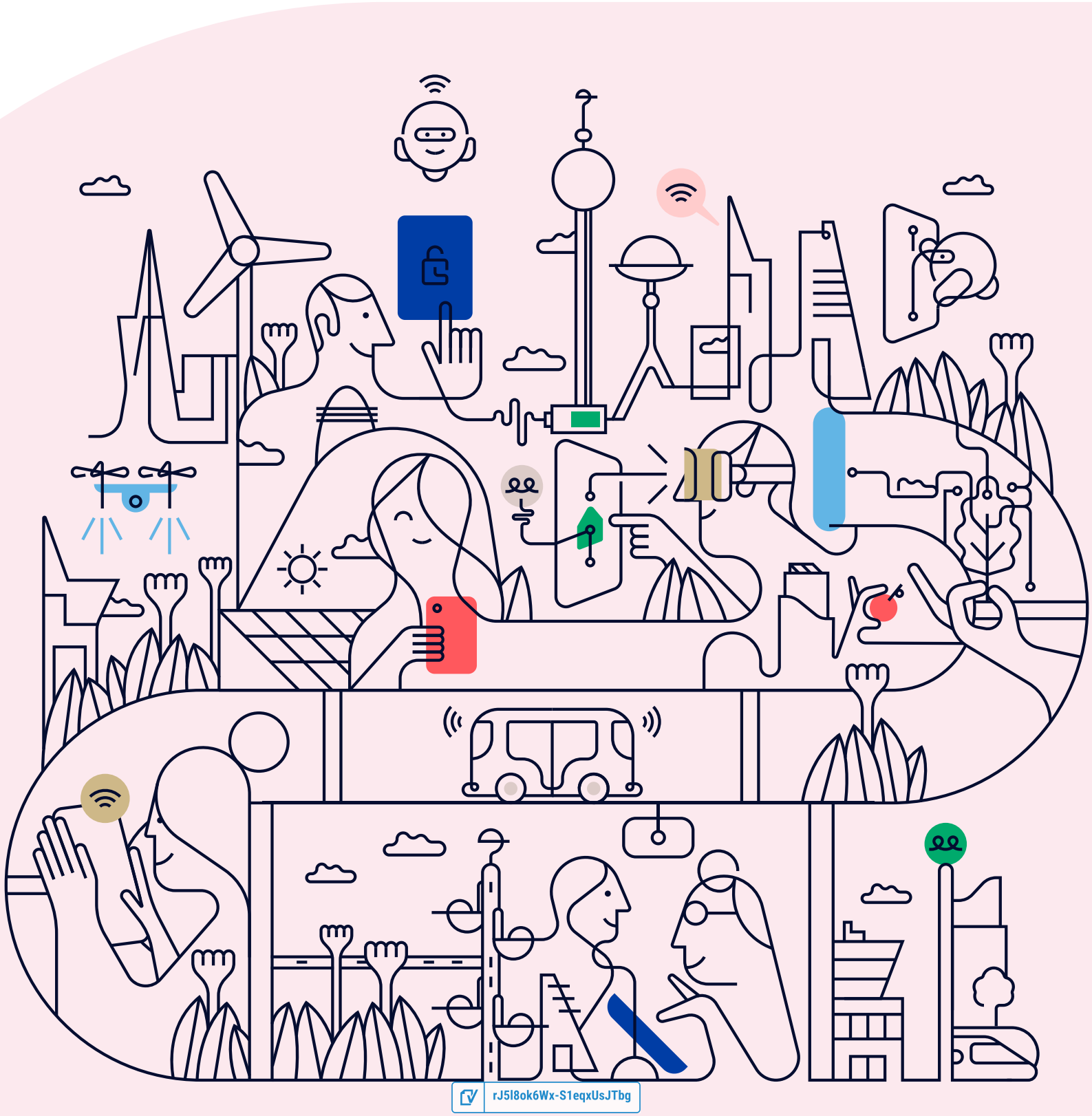
2025

Årsredovisning

Brf Fogdegården



rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fogdegården

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

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.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fetknoppen 16	1942	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 584 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva-Marie Brandl	Ordförande
Dan Jacob Larsson	Vice ordförande
Olle Ohlsson	Sekreterare
Susanne Högling	Kassör
Amanda Davidsson	Styrelseledamot
Fredrik Bäckström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Åsa Axell	Revisor	Borevision

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1994
- Rörstambyte

2004
- Elstambyte - Stigarledning från källare till lgh bytta 2004

2008
- Plattläggning framsida och nya cykelparkeringar - Renovering framsida
- Dränering av huset - ÖMAB utför dränering av hela huset
- Renovering, omgjutning källartrappor - Källartrappor renoverades och gjordes mindre branta.
- Gunnebostängsel - Satt upp Gunnebostängsel för att markera vår del av gräsytan och skydda från lösa hundar
- Plattläggning och uppsättning av spaljeér - Uteplats och iordningsställande av gammal plattläggning för piskställning
- Utökning parkering och asfaltering - Tog en del av gräsmattan för att få större yta för parkeringen

2009
- Förbättringar i tvättstugan - Ny hydrotork, magnel och renovering tvättmaskin
- Byte av värmepump

2010
- Installation av nya termostater
- Renovering och förbättring av sophuset
- Renovering av balkonger ut mot Fogdegatan

2011
- Installation av ny tvättmaskin
- Renovering av stammar/rör förråd

2012
- Installation av ny tvättmaskin

2014
- Fasadrenovering - Lagat skador och färgning av fasad och sockel
- Balkongrenovering - På samtliga balkonger har nytt tätskikt lagts för att förhindra framtida fuktskador på balkongplattan, alla balkonger har också målats (både platta och räcke). På de nedersta balkongerna har plåten bytts ut.

2016
- Ventilation källare - Ventiler uppborrade i källarutrymmen samt omledning av frånluften från torktumlare

2017
- Ny torktumlare

2018
- Belysning vind och källartrapp

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

2019-2020
- Renovering skorstenar

2020
- Takbyte

2021
- Reparation yttre ledstång i källartrapp
- Elarbete vind, tvättstuga och källargång
- Reparation staket

2023
- Justering av fönster och balkongdörrar
- Byte av spalje vid uteplats och renovering av staket
- Byte låssystem

2024
- Relining av rör i bottenplattan
- Målning av balkonger, källarfönster och ytterdörrar

2025
- Byte av armaturer (till LED) i samtliga gemensamhetsutrymmen som inte tidigare bytts
- Byte av inkommande vattenledning (servis)
- Balkongbesiktning
- Ommålning av miljöbod
- Ommålning av trapphus

Planerade underhåll

2026
- Byte av termostater på element
- Puts- och stenarbeten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning och trädgårdsskötsel	ND Service AB
Trädgårdsskötsel och städning	Veteranpoolen

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har trapphusen målats om, armaturer i gemensamma utrymmen har bytts ut mot LED-armaturer, balkongerna har besiktats och miljöboden har målats om. Utöver dessa åtgärder som gjort utifrån vår underhållsplan har även vattenledning in till fastigheten bytts ut, eftersom kommunen bytte ut sin vattenledning i kvarteret.

Under 2026 planerar styrelsen att byta termostater till elementen och göra mindre puts- och stenarbeten på fastigheten.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är bra och stabil och framöver förväntas bara mindre årliga justeringar. Långsiktiga resultatprognoser och likviditetsprognoser används för att säkra att avgiften både täcker driftskostnader och kommande underhåll.

Fastigheten är lågt värderad i balansräkningen (i verkligheten är tillgångarna betydligt större) och föreningen har låga skulder. Belåningen uppgår till 22,5 procent av taxeringsvärdet. Per kvadratmeter uppgår belåningen till 3 645 kr per kvm vilket är betydligt lägre än genomsnittet i Örebro kommuns bostadsrättsföreningar.

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan.

Föreningen har gått över till K3-regelverk from 2025-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 505 236	1 472 276	1 284 661	959 665
Resultat efter fin. poster	9 422	-677 664	-48 695	15 365
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	147 000	130 180	208 288	78 108
Taxeringsvärde	25 672 000	26 036 000	26 036 000	26 036 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	855	740	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,8	90,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 645	3 682	3 241	3 515
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 645	3 682	3 241	3 515
Sparande / kvm totalyta, kr	221	226	196	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	22	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	233	209	196
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	36	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	277	296	267	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,25	2,38	-
Räntekänslighet (%)	4,18	4,31	4,38	-

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.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	296 552	-	-	296 552
Fond, yttre underhåll	130 180	-130 180	147 000	147 000
Balanserat resultat	-2 509 582	-547 484	-147 000	-3 204 066
Årets resultat	-677 664	677 664	9 422	9 422
Eget kapital	**-2 760 514**	**0**	**9 422**	**-2 751 092**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 057 066
Årets resultat	9 422
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 000
Totalt	**-3 194 644**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	147 000
Balanseras i ny räkning	**-3 047 644**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 505 236	1 472 276
Övriga rörelseintäkter	3	10 467	4 158
Summa rörelseintäkter		**1 515 704**	**1 476 434**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 025 146	-1 748 355
Övriga externa kostnader	9	-101 618	-89 368
Personalkostnader	10	-63 035	-58 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 972	-83 448
Summa rörelsekostnader		**-1 313 772**	**-1 979 532**
RÖRELSERESULTAT		**201 932**	**-503 098**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 337	3 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-193 847	-178 299
Summa finansiella poster		**-192 510**	**-174 566**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**9 422**	**-677 664**
ÅRETS RESULTAT		**9 422**	**-677 664**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 460 966	2 359 779
Markanläggningar	13	630 040	481 222
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 091 006**	**2 841 001**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 091 006**	**2 841 001**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 458	9 352
Övriga fordringar	15	326 177	997 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	27 192	10 773
Summa kortfristiga fordringar		**356 827**	**1 017 176**
Kassa och bank			
Kassa och bank		716	940
Summa kassa och bank		**716**	**940**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**357 543**	**1 018 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 448 549**	**3 859 116**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		296 552	296 552
Fond för yttre underhåll		147 000	130 180
Summa bundet eget kapital		**443 552**	**426 732**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 204 066	-2 509 582
Årets resultat		9 422	-677 664
Summa ansamlad förlust		**-3 194 644**	**-3 187 246**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 751 092**	**-2 760 514**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 566 440	0
Summa långfristiga skulder		**4 566 440**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 206 600	5 833 040
Leverantörsskulder		213 560	588 192
Skatteskulder		6 399	4 189
Övriga kortfristiga skulder		0	1 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	206 643	193 119
Summa kortfristiga skulder		**1 633 202**	**6 619 630**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 448 549**	**3 859 116**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**201 932**	**-503 098**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123 972	83 448
	325 904	**-419 650**
Erhållen ränta	1 337	3 733
Erlagd ränta	-192 740	-184 381
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**134 501**	**-600 298**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 079	-3 172
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-361 096	545 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-237 674**	**-58 160**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-373 977	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-373 977**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	700 000
Amortering av lån	-60 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-60 000**	**700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-671 651**	**641 840**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**954 799**	**312 959**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**283 148**	**954 799**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fogdegården 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,50 %
Yttertak	1,62 %
Fasader	6,31 %
Balkonger	6,31 %
Fönster	3,55 %
Stamledningar VA	3,34 %
Stamledningar Värme	3,79 %
Styr & övervakning	8,12 %
El	1,89 - 10,00 %
Markanläggningar	2,50 - 3,33 %

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.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 381 896	1 354 764
Hyresintäkter p-plats	58 750	47 600
Hyresintäkter förråd	64 760	66 372
Hyres- och avgiftsrabatt	-4 428	0
Påminnelseavgift	240	180
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	1 960	784
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	**1 505 236**	**1 472 276**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 125	0
Övriga intäkter	9 342	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 158
Summa	**10 467**	**4 158**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 815	49 487
Städning enligt avtal	5 115	7 775
Städning utöver avtal	49 444	0
Besiktningar	13 600	0
Gårdkostnader	2 324	22 000
Gemensamma utrymmen	299	1 495
Sophantering	4 600	0
Snöröjning/sandning	39 865	39 125
Fordon	588	0
Förbrukningsmaterial	2 207	5 379
Summa	**155 857**	**125 261**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 267	0
Dörrar och lås/porttele	32 367	5 284
VVS	17 256	14 075
Elinstallationer	200	0
Fasader	0	3 638
Fönster	0	7 816
Garage/parkering	13	0
Summa	**51 102**	**30 813**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	24 000	167 958
Entr/trapphus	192 181	0
VVS	0	766 740
Elinstallationer	0	18 210
Summa	**216 181**	**952 908**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	40 027	38 870
Uppvärmning	332 421	369 467
Vatten	66 189	60 291
Sophämtning/renhållning	53 995	55 682
Summa	**492 632**	**524 310**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 646	48 311
Kabel-TV	23 012	17 172
Fastighetsskatt	52 716	49 630
Korr. fastighetsskatt	0	-49
Summa	**109 374**	**115 064**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	295	369
Juridiska åtgärder	600	0
Inkassokostnader	974	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 431	15 781
Styrelseomkostnader	800	1 890
Fritids och trivselkostnader	0	689
Föreningskostnader	1 488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	55 331	53 261
Överlåtelsekostnad	2 308	2 006
Pantsättningskostnad	706	1 720
Administration	8 177	4 476
Konsultkostnader	7 488	8 688
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	**101 618**	**89 368**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 450	45 400
Löner till kollektivanst	0	5 258
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	11 342	7 703
Löneskatt	243	0
Summa	**63 035**	**58 361**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	193 847	178 299
Summa	**193 847**	**178 299**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 153 497	4 153 497
Årets investeringar	190 863	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 344 360**	**4 153 497**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 793 718	-1 744 566
Årets avskrivning	-89 676	-49 152
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 883 394**	**-1 793 718**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**2 460 966**	**2 359 779**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 672 000	16 236 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 800 000
Summa	**25 672 000**	**26 036 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 030 000	1 030 000
Årets inköp	183 114	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 213 114**	**1 030 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-548 778	-514 482
Årets avskrivning	-34 296	-34 296
Utgående ackumulerad avskrivning	**-583 074**	**-548 778**
Utgående restvärde enligt plan	630 040	481 222

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	206 695	206 695
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**206 695**	**206 695**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-206 695	-206 695
Utgående ackumulerad avskrivning	**-206 695**	**-206 695**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 745	43 191
Transaktionskonto	166 592	857 001
Borgo räntekonto	115 841	96 858
Summa	**326 177**	**997 051**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 520	5 020
Förutbet försäkr premier	16 822	0
Förutbet kabel-TV	5 850	5 753
Summa	**27 192**	**10 773**

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-03-01	3,00 %	645 820	645 820
Handelsbanken	2029-03-01	3,15 %	681 600	681 600
Handelsbanken	2026-03-01	2,65 %	780 200	780 200
Handelsbanken	2028-03-01	3,11 %	1 635 000	1 635 000
Handelsbanken	2029-03-01	3,15 %	904 020	904 020
Handelsbanken	2026-03-01	2,92 %	426 400	486 400
Handelsbanken	2027-03-01	3,00 %	700 000	700 000
Summa			**5 773 040**	**5 833 040**
Varav kortfristig del			1 206 600	5 833 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 346 640 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	215	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 453	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 915	469
Uppl kostn el	3 202	3 679
Uppl kostnad Värme	40 689	41 982
Uppl kostn räntor	20 431	19 324
Uppl kostn vatten	4 530	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 218	2 226
Förutbet hyror/avgifter	127 990	125 439
Summa	**206 643**	**193 119**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 072 000	6 072 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Örebro

Amanda Davidsson
Styrelseledamot

Dan Jacob Larsson
Vice ordförande

Eva-Marie Brandl
Ordförande

Olle Ohlsson
Sekreterare

Susanne Högling
Kassör

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

Borevision
Åsa Axell
Revisor

rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 05:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:22

DOCUMENT ID:
S1eqxUsJTbg

ENVELOPE ID:
rJ5l8ok6Wx-S1eqxUsJTbg

DOCUMENT NAME:
Brf Fogdegården, 775000-0114 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
13604b5233a7b03a4349a50a6f71062e8469d14f07d6e779e71b2eaf33d32ae4c8738f0cf59319df7ad6d68a1b69feec48e5a4418544ab29854690851426491b

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. **Britt Susanne Högling**	**Signed**	**17.04.2026 15:44**	**eID**	**Swedish BankID**
s.hogling@gmail.com	Authenticated	17.04.2026 15:43	Low	IP: 104.28.31.63
2. **Dan Jacob Larsson**	**Signed**	**18.04.2026 16:44**	**eID**	**Swedish BankID**
larzon89@msn.com	Authenticated	18.04.2026 16:43	Low	IP: 83.255.202.81
3. **EVA-MARIE BRANDL**	**Signed**	**20.04.2026 17:06**	**eID**	**Swedish BankID**
brandleva212@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 11:27	Low	IP: 90.238.29.143
4. **AMANDA DAVIDSSON**	**Signed**	**30.04.2026 08:52**	**eID**	**Swedish BankID**
manda.davidsson@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 08:52	Low	IP: 192.176.60.24
5. **OLLE OHLSSON**	**Signed**	**01.05.2026 15:01**	**eID**	**Swedish BankID**
olle.ohlsson92@gmail.com	Authenticated	01.05.2026 14:58	Low	IP: 83.253.75.156
6. **Åsa Katarina Cronvall Axell**	**Signed**	**03.05.2026 05:43**	**eID**	**Swedish BankID**
asa.axell@borevision.se	Authenticated	03.05.2026 05:28	Low	IP: 90.129.77.24

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fogdegården, org.nr. 775000-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fogdegården för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

r1cxlo1pZx-BJ-5g8i1T-x

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 Brf Fogdegården för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
r1cxlo1pZx-BJ-5g8i1T-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 05:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 17.04.2026 14:22

DOCUMENT ID:
BJ-5g8i1T-x

ENVELOPE ID:
r1cxIo1pZx-BJ-5g8i1T-x

DOCUMENT NAME:
Fogdegården RB.pdf
2 pages

SHA-512:
0cab4fc6c45c11540b0d82b8fb2ab010e49561fa675691
47aad1fb84eeb3326e1dc6ab7c9f9dc7f67b285b5b4c86
71347c4be45185620239e53c571c352dbb35

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell	Signed	03.05.2026 05:42	eID	Swedish BankID
asa.axell@borevision.se	Authenticated	03.05.2026 05:42	Low	IP: 90.129.77.24

* 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