



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällbo Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utby 129:5	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 617 kvm. Byggnadernas totalyta är 5617 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Jansdotter	Ordförande
Cecilia Persson	Styrelseledamot
Greger Rune Hansson	Styrelseledamot
Jan Håkan Wedberg	Styrelseledamot
Martin Stawe	Styrelseledamot
Cecilia Nygren	Suppleant
David Johansson	Suppleant
Helena Otten	Suppleant

Valberedning

Louise Hollerup
Sam Ahlin
Ingvar Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Fiola Rexhepi	Revisor	Borevision
Magnus Emilsson	Revisorssuppleant	Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-08. Beslut om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

2025 ● OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-03-01 med 7%. Avgiftshöjning med 7% från 2024-03-01 gjordes p.g.a. krav från banken i samband med att ett lån togs för att kunna betala den oväntade utgiften för fastighetsskatt 2022. Efter utredning framkom det att Egnahemsbolaget skulle stå ha betalt fastighetsskatten för 2022 och de betalade ut motsvarande summa till föreningen under våren.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen gjort ett byte av försäkringsbolag till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Övriga uppgifter

Styrelsens fokus under år 2024 har varit att skapa ordning i de många åtaganden en styrelse i en bostadsrättsförening har. Exempelvis tillse att det finns en smidig hantering av uthyrning av parkeringar, en tillförlitlig ekonomi, och en adekvat underhållsplan. Det sistnämnda har varit ett stort åtagande under året, och även en förutsättning för en god ekonomi eftersom en underhållsplan bland annat visar föreningens större kostnader på både kort och lång sikt. Styrelsen har hållits intakt och har totalt haft sjutton styrelsemöten under år 2024 med god uppslutning från både styrelseledamöter och suppleanter. Alla i styrelsen, oavsett roll, har haft arbetsuppgifter och har varit engagerade i styrelsens arbete.

Styrelsen har fortsatt att nyttja Boappa och en dedikerat mejladress till styrelsen. Detta i syfte att

ha en smidig kommunikation med föreningens medlemmar. För att vara transparenta har även sju informationsbrev skickats ut till föreningens medlemmar, vilka sammanfattat aktuell information från styrelsen under året. Exempelvis information om ekonomi, underhåll, och liknande. Den boguide som introducerades förra året har styrelsen fortsatt att förädla. Där finns bland annat information om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening, samt information om vad som gäller på balkong/uteplats och grillning. Styrelsen har också ämnat skapa gemenskap i föreningen, och har därför ordnat trivselaktiviteter i form av städdag med korv och bröd under våren, och ett glöggmingel i gästlägenheten under december månad.

Under år 2024 har en tvåårsbesiktning skett av föreningens fastigheter, och garantiåtgärder har påbörjats att utföras av Vestia och deras underentreprenörer. Inom ramen för teknisk förvaltning och annan skötsel av föreningens angelägenheter, så har styrelsen bland annat gjort påtryckningar för att förbättra hantering av felanmälningar. Föreningen är också numera momsregistrerad i syfte att kunna hyra ut parkeringar externt så att vi kan öka våra intäkter och täcka de kostnader vi har för parkeringar.

Enligt lag är bostadsrättsföreningen skyldighet att utföra systematiskt brandskyddsarbete. Därför utför en styrelsemedlem var tredje månad en brandskyddskontroll, till exempel kontrolleras att inget hindrar utrymning i trappuppgångar. Därtill genomförs även årligen en brandskyddskontroll och besiktning av rökluckor av ett behörigt företag, Anticimex. Då brister kring sikt av utrymning påträffats vid ovannämnda kontroller har även antalet utrymningsskyltar utökats för allas vår säkerhet.

I början av år 2024 fick föreningen en oväntad faktura rörande fastighetsskatt, cirka 550 000 kr, som omgående behövde betalas. Fastighetsskatten är normalt sett noll kronor de första femton åren, men är giltig under byggtiden. För att betala fakturan behövde föreningen ta ett lån, och ett krav från banken var att höja avgiften med sju procent. En utredningen visade senare att Egnahemsbolaget inte kompenserat föreningen för fastighetsskatten, och föreningen fick tillbaka pengarna. Styrelsen amorterade då ungefär halva lånet, resterande avvaktade styrelsen med i syfte att ha marginal för oförutsedda utgifter. Avgiftshöjningen på sju procent fick kvarstå eftersom även andra kostnader höjts markant under året, till exempel värme och vatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 618 145	5 613 595	2 432 402	-
Resultat efter fin. poster	-1 775 378	-2 890 086	-	-
Soliditet (%)	79	79	79	-
Yttre fond	2 031 588	564 000	-	-
Taxeringsvärde	188 000 000	188 000 000	132 891 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 043	885	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	88,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 789	11 880	7 777	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 789	11 880	12 000	-
Sparande per kvm totalyta, kr	185	-14	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	86	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	153	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	4,02	-	-
Räntekänslighet (%)	11,30	13,43	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	223 620 000	-	-	223 620 000
Upplåtelseavgifter	30 900 000	-	-	30 900 000
Fond, yttre underhåll	564 000	-	1 467 588	2 031 588
Balanserat resultat	-564 000	-2 890 086	-1 467 588	-4 858 417
Årets resultat	-2 890 086	2 890 086	-1 775 378	-1 775 378
Eget kapital	251 629 914	0	-1 775 378	249 917 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 454 086
Årets resultat	-1 775 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 404 331
Totalt	-6 633 795
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-6 633 795

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 618 145	5 613 595
Övriga rörelseintäkter	3	38 327	34 304
Summa rörelseintäkter		6 656 472	5 647 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 573 119	-2 467 020
Övriga externa kostnader	8	-539 973	-511 362
Personalkostnader	9	-73 964	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 812 272	-2 812 272
Summa rörelsekostnader		-5 999 328	-5 836 651
RÖRELSERESULTAT		657 144	-188 752
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-17 214	816
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 415 308	-2 702 150
Summa finansiella poster		-2 432 522	-2 701 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 775 378	-2 890 086
ÅRETS RESULTAT		-1 775 378	-2 890 086

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	315 939 456	318 751 728
Summa materiella anläggningstillgångar		315 939 456	318 751 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		315 939 456	318 751 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 169	108 982
Övriga fordringar	12	929 602	713 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	183 626	150 091
Summa kortfristiga fordringar		1 136 397	972 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 136 397	972 618
SUMMA TILLGÅNGAR		317 075 853	319 724 346

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 520 000	254 520 000
Fond för yttre underhåll		2 031 588	564 000
Summa bundet eget kapital		256 551 588	255 084 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 858 417	-564 000
Årets resultat		-1 775 378	-2 890 086
Summa fritt eget kapital		-6 633 795	-3 454 086
SUMMA EGET KAPITAL		249 917 793	251 629 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 793 960	66 055 920
Summa långfristiga skulder		21 793 960	66 055 920
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 423 960	674 040
Leverantörsskulder		162 533	146 026
Skatteskulder		0	531 564
Övriga kortfristiga skulder		0	329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	777 607	686 553
Summa kortfristiga skulder		45 364 100	2 038 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 075 853	319 724 346

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 144	-188 752
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 812 272	2 812 272
	3 469 416	2 623 520
Erhållen ränta	-17 214	816
Erlagd ränta	-2 427 201	-2 772 714
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 025 001	-148 378
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	528 684	-3 702
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-412 438	217 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 141 247	65 315
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	63 257	0
Upptagna lån	540 000	0
Amortering av lån	-1 052 040	-674 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-448 783	-674 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	692 464	-608 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	231 130	839 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	923 593	231 130

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällbo Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 859 985	4 969 526
Rabatter p-platser/garage	0	-8 630
Hysesintäkter p-plats	675 018	593 245
Hysesintäkter p-plats, moms	2 436	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-483
Övriga intäkter	3 750	2 000
Administration	0	310
Övernattnings-/gästlägenhet	30 300	11 300
Påminnelseavgift	240	600
Pantsättningsavgift	11 841	29 967
Överlåtelseavgift	12 777	3 834
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	12 706	3 212
Vidarefakturerade kostnader	8 360	8 714
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Summa	6 618 145	5 613 595

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	25 842	0
Elstöd	0	1 780
Övriga intäkter	0	-11 878
Försäkringsersättning	12 485	44 402
Summa	38 327	34 304

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 056	6 825
Städning utöver avtal	26 975	0
Besiktningar	19 419	0
Hissbesiktning	18 519	9 391
Brandskydd	13 358	21 639
Bevakning	0	24 375
Gårdkostnader	4 421	1 217
Gemensamma utrymmen	5 812	58 511
Garage/parkering	746 671	643 621
Snöröjning/sandning	41 320	13 425
Serviceavtal	6 091	54 766
Förbrukningsmaterial	927	0
Summa	888 569	833 770

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	219	0
Installationer	20 800	0
Dörrar och lås/porttele	7 533	15 157
VVS	45 206	26 153
Ventilation	4 288	0
Elinstallationer	975	0
Hissar	7 213	5 213
Tak	47 944	0
Fönster	1 594	46 764
Vattenskada	7 498	115 683
Summa	143 269	208 970

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	158 061	174 285
Uppvärmning	584 230	484 069
Vatten	274 847	203 525
Sophämtning/renhållning	225 562	262 830
Summa	1 242 700	1 124 709

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	87 507	88 499
Kabel-TV	119 949	211 073
Bredband	91 125	0
Summa	298 581	299 572

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 058	329
Tele- och datakommunikation	8 354	916
Inkassokostnader	0	360
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	13 125
Styrelseomkostnader	4 158	0
Fritids och trivselkostnader	2 476	1 022
Föreningskostnader	11 404	67 323
Förvaltningsarvode enl avtal	375 428	363 252
Överlåtelsekostnad	20 060	7 205
Pantsättningskostnad	15 480	12 609
Övriga förvaltningsarvoden	0	22 406
Administration	7 441	15 296
Konsultkostnader	68 113	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 520
Summa	539 973	511 362

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	35 000
Arbetsgivaravgifter	16 664	10 997
Summa	73 964	45 997

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 415 308	2 695 700
Dröjsmålsränta	0	6 386
Övriga räntekostnader	0	64
Summa	2 415 308	2 702 150

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 564 000	321 564 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	321 564 000	321 564 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 812 272	0
Årets avskrivning	-2 812 272	-2 812 272
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 624 544	-2 812 272
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	315 939 456	318 751 728
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 337 000</i>	<i>40 337 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	188 000 000	188 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 842	45
Momsavräkning	167	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	15 113
Avräkning byggare	0	467 258
Transaktionskonto	644 168	230 359
Borgo räntekonto	279 425	771
Summa	929 602	713 545

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	101 508	66 413
Förutbet försäkr premier	28 302	30 891
Förutbet kabel-TV	22 669	52 787
Förutbet bredband	30 837	0
Upplupna intäkter	310	0
Summa	183 626	150 091

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-11-17	3,35 %	22 018 640	22 243 320
SBAB	2025-11-17	3,68 %	22 018 640	22 243 320
SBAB	2025-01-14	3,92 %	22 018 640	22 243 320
SBAB	2025-01-29	3,65 %	162 000	-
Summa			66 217 920	66 729 960
Varav kortfristig del			44 423 960	674 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 685 720 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	184	18 776
Uppl kostn el	15 992	19 705
Uppl kostnad Värme	73 621	76 005
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	21 000
Uppl kostn räntor	0	11 893
Uppl kostn vatten	21 325	0
Uppl kostnad Sophämtning	18 156	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	35 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	10 997
Förutbet hyror/avgifter	551 025	493 177
Summa	777 607	686 553

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 404 000	67 404 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Cecilia Persson
Styrelseledamot

Emma Jansdotter
Ordförande

Greger Rune Hansson
Styrelseledamot

Jan Håkan Wedberg
Styrelseledamot

Martin Stawe
Styrelseledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.02.2025 10:02

DOCUMENT ID:

SJUqdl3cyl

ENVELOPE ID:

Skgr508hqye-SJUqdl3cyl

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällbo Park, 769636-9953 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Greger Rune Hansson greger.hansson51@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 10:24 26.02.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.185.177
2. Cecilia Kristina Persson cecpersson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 11:21 26.02.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
3. EMMA MARIE JOSEFIN JANSDOTTER emmajansdotter@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 13:56 26.02.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.77.56
4. Jan Håkan Wedberg weha66@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 15:24 26.02.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.103.134.28
5. KARL MARTIN STAWÉ martin.stawe@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2025 14:07 05.03.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 162.120.172.49
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	06.03.2025 13:19 05.03.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.106.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Fjällbo Park, org.nr. 769636-9953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällbo Park för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjällbo Park för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 13:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.02.2025 10:02

DOCUMENT ID:

Hyzr5_Lh5Jx

ENVELOPE ID:

SJWS5dUhqye-Hyzr5_Lh5Jx

DOCUMENT NAME:

Fjällbo Park Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	06.03.2025 13:18	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	06.03.2025 13:08	Low	IP: 83.191.106.151

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