



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbo

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. 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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 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
Vasastaden 10:6	1996	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 363 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 363 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Holmgren	Ordförande
Helena Gibson	Suppleant
Jan Anders Bergqvist	Styrelseledamot
Peter Gårdström	Styrelseledamot
William Thorell	Styrelseledamot
Emil Gylfe	Suppleant

Valberedning

Karin Nordström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Chris Nettervik Carlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004 ● Avfuktare - Avfuktningssystem för källarutrymme i A och B uppgången.
- 2005 ● Nyinstallation hiss - renovering av hissen
Ny grind, galler för port
- 2006-2007 ● Målning av tak - Färdigställs april 2007
- 2008 ● Fasadrenovering
Byte av samtliga fönster i föreningen
- 2010 ● Avfuktare - Mögelangripet virke avlägsnat och ersatt med nytt, i källare A. Mögel o hussvampprover inlämnade för analys. Avfuktare och fotokatalytisk luftrenare insatta i källar uppgång B oC
- 2011 ● Altandäck på tvättstugetaket
- 2012 ● Nya dörrmaskiner för hissen monterade
Ny tvättmaskin
- 2013 ● Byte av värme o vattenrör på gården
Betonginjektering grunden på gårdshusets gårdssida
Fuktsäkring av fasaderna på gården
Dränering av gården förbättrad
- 2014 ● Nya planteringar på gården
Upprustning av tvättstuga - Ny tvättmaskin, nytt torkskåp. Ommålning
- 2015 ● Torkning av fuktskadad fasad, gårdshuset
Delvis byte av bärande bjälklag i gårdshusets källare
Loftgångsbalkar renoverade
Bytt hisswirar och renoverat hissmaskinrummet
- 2016 ● Utbyte av luftfuktare
OVK

- 2017** ● Översyn av avloppssystem
- 2018** ● Byte av balkongdörr lght 2
- 2019** ● Renovering av dräneringssystem, trädgårdssidan
Renovera utgången mot trädgården
- 2020** ● Trädgårdsmästare anlita för rensning och plantering på gården
Behandling av tak inför målning
- 2020-2021** ● Renovering av balkongdäck - Påbörjades 201221
- 2021** ● Fågelskydd uppmonterat
- 2022** ● Anticimex filmat VA-ledningar B- och C-källare
Ventil bytt fjärrvärme
Föreningen köpt in hänglås till källarförråd i B+C, styrelsen har nycklar för åtkomst av VA
Brytskydd på Portar/Källardörrar monteras
Trädfällning baksida
- 2023** ● Bytt fläktar på taket samt i de två vindslägenheterna
Nio styck balkonger färdigställda
Bytt isolering i hissrummet
Ny torktumlare
- 2024** ● Färdigställt hissrummet med nytt värmeelement
- 2025** ● Reparerat ventilation i tvättstugan
Reparerat läckande rör i källaren (A-uppgången)
Röjt på baksidan, trädgårdssidan

Planerade underhåll

- 2026** ● Avvaktar underhållsplan. Möte under våren 2026.
Planering av sopsortering inför kommande förändring.

Avtal med leverantörer

Underhållsplan SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% från och med kvartal 4.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Förberedelse för redovisningsmetod K3 (Lagstiftningskrav) via SBC. Föreningen har också beställt en underhållsplan via SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 028 220	1 012 544	925 704	774 872
Resultat efter fin. poster	-73 872	-206 754	-339 363	-127 386
Soliditet (%)	32	33	35	-
Yttre fond	94 000	143 400	243 874	143 400
Taxeringsvärde	41 600 000	47 800 000	47 800 000	47 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	731	669	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	92,8	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 428	3 405	3 418	3 282
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 428	3 440	3 453	3 282
Sparande / kvm totalyta, kr	52	68	27	18
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	47	37	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	205	159	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	21	36	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	273	233	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	5,27	5,22	-
Räntekänslighet (%)	4,56	4,66	5,11	-

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

Föreningen klarar av att betala sina utgifter och löpande underhåll samt lägger undan för framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 136 400	-	-	5 136 400
Fond, yttre underhåll	143 400	-143 400	94 000	94 000
Kapitaltillskott	1 843 949	-	-	1 843 949
Balanserat resultat	-4 513 818	-63 354	-94 000	-4 671 172
Årets resultat	-206 754	206 754	-73 872	-73 872
Eget kapital	2 403 177	0	-73 872	2 329 305

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 577 172
Årets resultat	-73 872
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 000
Totalt	-4 745 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 745 044

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 028 220	1 012 542
Övriga rörelseintäkter	3	3 936	72 359
Summa rörelseintäkter		1 032 156	1 084 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-652 960	-816 000
Övriga externa kostnader	9	-108 220	-51 893
Personalkostnader	10	-34 051	-34 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 008	-145 008
Summa rörelsekostnader		-940 239	-1 046 950
RÖRELSERESULTAT		91 917	37 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 859	3 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-167 647	-248 354
Summa finansiella poster		-165 788	-244 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 872	-206 754
ÅRETS RESULTAT		-73 872	-206 754

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	6 816 804	6 961 812
Summa materiella anläggningstillgångar		6 816 804	6 961 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 816 804	6 961 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	449 328	352 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 660	20 657
Summa kortfristiga fordringar		500 988	373 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		500 988	373 587
SUMMA TILLGÅNGAR		7 317 791	7 335 399

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 980 349	6 980 349
Fond för yttre underhåll		94 000	143 400
Summa bundet eget kapital		7 074 349	7 123 749
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 671 172	-4 513 818
Årets resultat		-73 872	-206 754
Summa fritt eget kapital		-4 745 044	-4 720 572
SUMMA EGET KAPITAL		2 329 305	2 403 177
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 671 768	4 689 108
Leverantörsskulder		104 469	41 897
Skatteskulder		60 372	57 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 877	143 275
Summa kortfristiga skulder		4 988 486	4 932 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 317 791	7 335 399

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 917	37 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	145 008	145 008
	236 925	182 959
Erhållen ränta	1 859	3 650
Erlagd ränta	-169 390	-255 479
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69 393	-68 871
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 607	-36 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 347	33 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 133	-71 969
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 478
Amortering av lån	-17 340	-29 818
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-17 340	-17 340
ÅRETS KASSAFLÖDE	95 793	-89 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	324 182	413 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	419 976	324 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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 fondavsättningar, 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	1,00 - 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	969 663	957 684
Balkongavgift	10 800	5 400
Bredband	43 200	43 200
Pantsättningsavgift	1 176	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	2 626
Administrativ avgift	441	196
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	1 028 220	1 012 542

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	70 189
Återbäring försäkringsbolag	3 936	2 170
Summa	3 936	72 359

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	0	4 905
Hissbesiktning	2 404	2 326
Gårdkostnader	2 270	5 085
Gemensamma utrymmen	576	0
Serviceavtal	2 508	2 409
Serviceavtal, hissar	2 697	0
Förbrukningsmaterial	675	4 165
Summa	11 129	18 890

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 546	0
Tvättstuga	14 748	0
VVS	4 980	0
Hissar	37 661	18 166
Mark/gård/utemiljö	37 748	0
Vattenskada	15 138	70 189
Summa	113 821	88 355

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Källare	0	31 021
Hiss	0	123 207
Summa	0	154 228

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	70 949	63 622
Uppvärmning	239 653	279 409
Vatten	59 117	28 673
Sophämtning/renhållning	47 140	64 648
Summa	416 859	436 352

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 612	40 961
Kabel-TV	64 508	47 874
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Summa	111 152	118 175

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Inkassokostnader	512	463
Styrelseomkostnader	895	0
Fritids och trivselkostnader	0	135
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	42 854	41 122
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	6 880
Administration	3 811	2 806
Konsultkostnader	49 250	0
Bostadsrätterna Sverige	4 530	0
Summa	108 220	51 893

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Arbetsgivaravgifter	7 051	7 049
Summa	34 051	34 049

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	167 626	247 385
Kostnadsränta skatter och avgifter	21	969
Summa	167 647	248 354

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 417 348	10 417 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 417 348	10 417 348
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 455 536	-3 310 528
Årets avskrivning	-145 008	-145 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 600 544	-3 455 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 816 804	6 961 812
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 185 829</i>	<i>1 185 829</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	30 000 000
Summa	41 600 000	47 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 352	28 748
Transaktionskonto	205 338	131 516
Borgo räntekonto	214 638	192 666
Summa	449 328	352 930

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 080	4 530
Förutbet försäkr premier	31 222	0
Förutbet kabel-TV	6 096	5 985
Förutbet bredband	10 262	10 142
Summa	51 660	20 657

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-02-12	3,40 %	150 000	150 000
Handelsbanken	2026-02-20	3,40 %	1 350 000	1 350 000
Handelsbanken	2026-03-11	3,40 %	465 353	465 353
Handelsbanken	2026-03-11	3,40 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-03-11	3,40 %	1 456 415	1 473 755
Handelsbanken	2026-03-04	3,40 %	250 000	250 000
Summa			4 671 768	4 689 108
Varav kortfristig del			4 671 768	4 689 108

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 585 068 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	136	140
Uppl kostn el	6 498	6 823
Uppl kostnad Värme	30 267	31 228
Uppl kostn räntor	11 636	13 379
Uppl kostn vatten	10 289	4 101
Uppl kostnad Sophämtning	4 751	3 297
Förutbet hyror/avgifter	88 300	84 307
Summa	151 877	143 275

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 950 000	11 950 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg

Jan Anders Bergqvist
Styrelseledamot

Jonas Holmgren
Ordförande

Peter Gårdström
Styrelseledamot

William Thorell
Styrelseledamot

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

Chris Nettekvik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 18:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

H1lyP2nJa-g

ENVELOPE ID:

Sk1DnhJ6Wg-H1lyP2nJa-g

DOCUMENT NAME:

Brf Nedre Fogelbo, 716444-2092 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e3ac61b751aaf01dac7144561696d841ebaa467cd3be234b68468951c59567feff1db25fbd469472c58906b2e9e13

f7fd02e04b8061931eac2ac4134da028713

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. NILS GUSTAF PETER GÅR DSTRÖM peter@gardstrom.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:58 17.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.21
2. JONAS HOLMGREN jonasholmgren65@icloud.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 08:40 18.04.2026 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.48.28
3. JAN BERGQVIST janne@framtidfastighete r.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 14:53 18.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.48.21
4. WILLIAM THORELL william.thorell@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 16:01 18.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.50
5. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 18:07 18.04.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.39.86

* 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 Nedre Fogelbo
Org.nr. 716444-2092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nedre Fogelbo för år 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nedre Fogelbo för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Chris Nettervik Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.04.2026 18:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

BkID231TWx

ENVELOPE ID:

BJJwhhJpZe-BkID231TWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Nedre Fogelbo 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

58e70444ef0d4e9393feb7649c931ed0e50c807c5ad73c
43dd307e69e57e99ae8d901d254d774d0a57550517012
05188ae968569149ed20000a1800a6a8a6724

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	Signed	18.04.2026 18:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	18.04.2026 18:05	Low	IP: 90.238.39.86

* 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