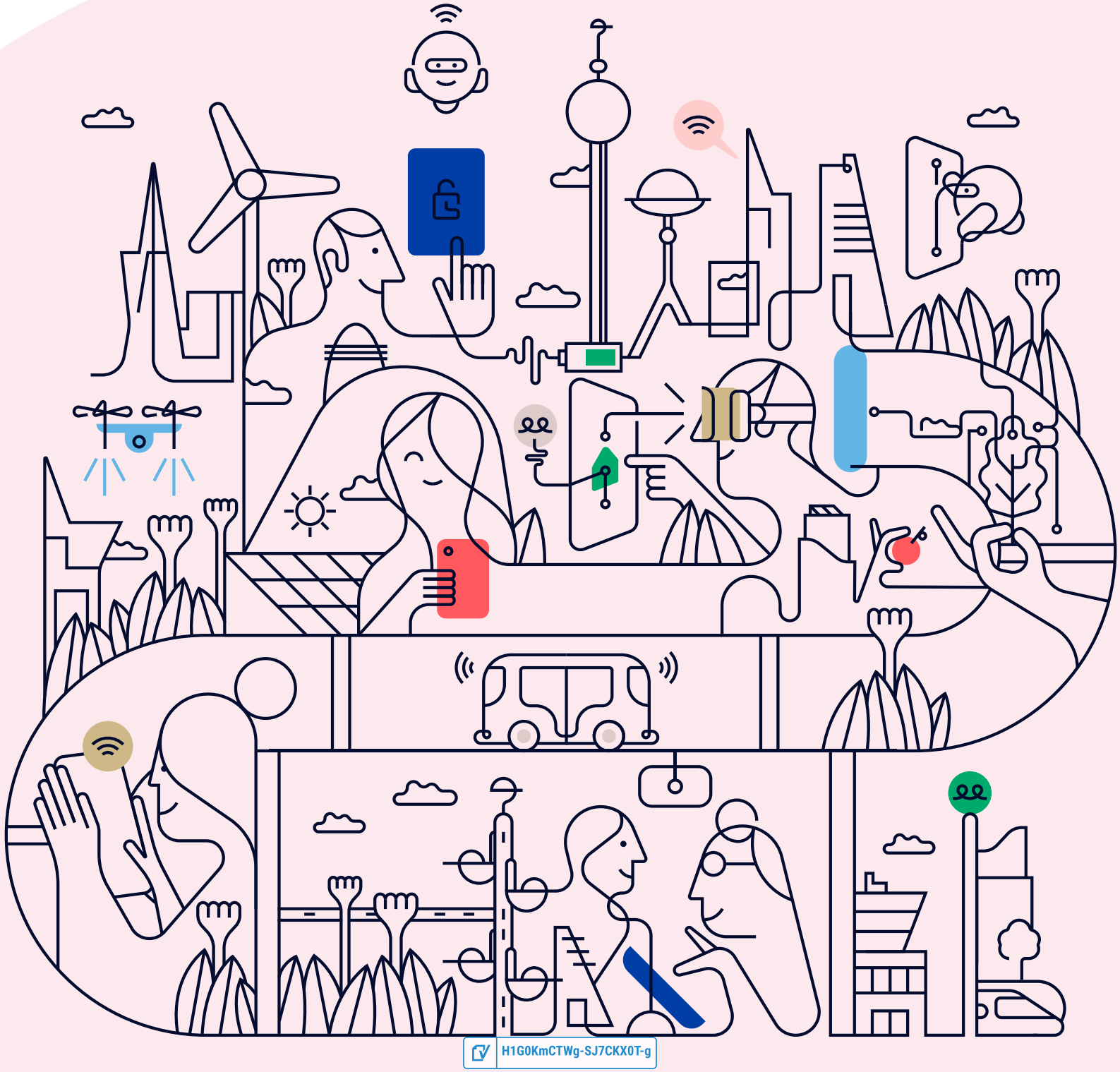
2025
Årsredovisning

Brf Fjällsippan i Sävedalen



H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällsippan i Sävedalen

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

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.

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-14 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 1:139	2019	Partille kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4089 kvm och 1 lokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 162 kvm.

Styrelsens sammansättning

Abdel Kader El Malla	Ordförande
Anna Klingberg	Sekreterare
Behar Rushiti	Styrelseledamot
Bobby Ljung	Styrelseledamot
Mauricio Esteban Ponce Poblete	Styrelseledamot
Mia Khatab	Styrelseledamot
Mirko Radic	Styrelseledamot
Kjell Thornblad	Suppleant

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Valberedning

Magda Askar

Firmateckning

tecknas av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 Fasad tvätt

2025 Byte av nödtelefoner till modernare nät i alla hissar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 2,5%.

Förändringar i avtal

Optimal , för snöröjning

Unit , Ventilation och OVK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 484 169	3 369 333	3 278 851	3 252 648
Resultat efter fin. poster	-2 350 077	-2 546 200	-2 280 358	-2 068 500
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	1 341 521	1 005 140	841 580	678 020
Taxeringsvärde	121 137 000	124 733 000	124 733 000	124 733 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	787	767	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	89,4	90,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 394	9 639	9 878	10 128
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 229	9 470	9 710	9 950
Sparande / kvm totalyta, kr	251	210	267	318
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	19	21	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	69	61	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	54	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	128	136	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,63	2,14	-
Räntekänslighet (%)	11,48	12,25	12,88	-

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 vatten (totalt 189 844 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Resultatet för 2025 är ca -2350 tkr, vilket är ca +418 tkr bättre än budget och ca +195 tkr bättre än 2024.
Att resultatet för 2025 är negativt beror på de regler som styr hur fort man, i bokföringen, ska skriva av värdet på byggnaden. För 2025 är denna kostnad ca -3393 tkr vilket påverkar resultatet totalt.
Ett mer relevant mått på hur ekonomin är för en bostadsrättsförening är kassaflödet, dvs hur mycket faktiska

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

pengar som kommer in och går ut ur föreningen för året. Förvaltningens kassaflöde för 2025 är +184 tkr. I detta amorterar vi 1000 tkr årligen på banklånen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	157 880 000	-	-	157 880 000
Fond, yttre underhåll	1 005 140	-27 030	363 411	1 341 521
Balanserat resultat	-10 572 539	-2 519 170	-363 411	-13 455 120
Årets resultat	-2 546 200	2 546 200	-2 350 077	-2 350 077
Eget kapital	**145 766 401**	**0**	**-2 350 077**	**143 416 323**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 091 709
Årets resultat	-2 350 077
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-363 411
Totalt	**-15 805 198**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-15 805 197**

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

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 484 170	3 369 333
Övriga rörelseintäkter	3	160 972	230 240
Summa rörelseintäkter		**3 645 142**	**3 599 573**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 493 237	-1 519 711
Övriga externa kostnader	9	-180 216	-210 651
Personalkostnader	10	-64 148	-60 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 393 240	-3 393 240
Summa rörelsekostnader		**-5 130 841**	**-5 183 913**
RÖRELSERESULTAT		**-1 485 699**	**-1 584 340**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 438	89 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-921 816	-1 051 131
Summa finansiella poster		**-864 378**	**-961 860**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 350 077**	**-2 546 200**
ÅRETS RESULTAT		**-2 350 077**	**-2 546 200**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	18	3 399 655	3 587 659
Summa immateriella anläggningstillgångar		**3 399 655**	**3 587 659**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	175 866 024	178 951 241
Summa materiella anläggningstillgångar		**175 866 024**	**178 951 241**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**179 265 679**	**182 538 900**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 034	78 590
Övriga fordringar	13	583 427	456 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 340	208 466
Summa kortfristiga fordringar		**693 801**	**743 082**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 596 468	2 541 192
Summa kassa och bank		**2 596 468**	**2 541 192**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 290 270**	**3 284 274**
SUMMA TILLGÅNGAR		**182 555 949**	**185 823 174**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 880 000	157 880 000
Fond för yttre underhåll		1 341 521	1 005 140
Summa bundet eget kapital		**159 221 521**	**158 885 140**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 455 120	-10 572 539
Årets resultat		-2 350 077	-2 546 200
Summa ansamlad förlust		**-15 805 198**	**-13 118 739**
SUMMA EGET KAPITAL		**143 416 323**	**145 766 401**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 800 000	16 612 500
Övriga långfristiga skulder		34 675	0
Summa långfristiga skulder		**21 834 675**	**16 612 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 612 500	22 800 000
Leverantörsskulder		271 920	192 797
Övriga kortfristiga skulder		53	35 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	420 478	415 640
Summa kortfristiga skulder		**17 304 951**	**23 444 274**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**182 555 949**	**185 823 174**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 485 699**	**-1 584 340**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 393 240	3 393 240
	1 907 541	**1 808 900**
Erhållen ränta	57 438	99 482
Erlagd ränta	-917 673	-1 056 786
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 047 306**	**851 596**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	177 569	-76 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	78 709	81 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 303 583**	**856 069**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-120 019	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-120 019**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 000 000**	**-1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**183 564**	**-143 931**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 928 384**	**3 072 315**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 111 949**	**2 928 384**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällsippan i Sävedalen 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.

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 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:

Parkeringslösen	4,00 %
Hissar	2,50 - 10,00 %
Ventilation	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	2,50 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Fasader	1,70 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 121 104	3 044 940
Hyresintäkter lokaler, moms	120 000	138 696
Deb. fastighetsskatt, moms	7 368	8 760
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	-22 195
Kallvatten, moms	128 831	100 242
Varmvatten, moms	98 518	73 660
El	-6 813	0
Uppvärmning, moms	4 380	8 760
Dröjsmålsränta	0	118
Pantsättningsavgift	3 528	5 157
Överlåtelseavgift	5 880	8 598
Administrativ avgift, moms	490	196
Administrativ avgift	882	490
Andrahandsuthyrning	0	1 912
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	**3 484 170**	**3 369 333**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	160 972	203 701
Övriga intäkter	0	26 539
Summa	**160 972**	**230 240**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	362	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	36 840	68 995
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 049	0
Städning enligt avtal	94 302	90 396
Städning utöver avtal	0	31 141
Besiktningar	0	48 016
Hissbesiktning	12 646	12 476
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	70 018	31 577
Brandskydd	34 573	24 440
Gårdkostnader	0	3 096
Gemensamma utrymmen	0	19 548
Sophantering	41 240	24 960
Snöröjning/sandning	18 901	32 854
Serviceavtal	28 690	62 618
Serviceavtal, hissar	68 668	0
Summa	**407 290**	**450 117**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 249	12 337
Trapphus/port/entr	0	9 222
Sophantering/återvinning	0	4 049
Dörrar och lås/porttele	9 108	3 671
VVS	4 544	0
Ventilation	90 705	12 923
Hissar	16 182	78 765
Tak	9 716	0
Summa	**139 504**	**120 966**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	27 030
Summa	**0**	**27 030**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 947	77 461
Uppvärmning	276 546	287 785
Vatten	189 844	167 365
Sophämtning/renhållning	195 995	227 215
Summa	**758 333**	**759 825**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 894	48 081
Kabel-TV	20 760	1 821
Bredband	106 086	104 541
Fastighetsskatt	7 370	7 330
Summa	**188 110**	**161 773**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 952
Tele- och datakommunikation	3 919	19 596
Juridiska åtgärder	0	21 751
Inkassokostnader	0	6 094
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	40 232	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 837	48 044
Fritids och trivselkostnader	0	676
Föreningskostnader	5 536	6 336
Förvaltningsarvode enl avtal	77 569	74 427
Överlåtelsekostnad	10 290	10 317
Pantsättningskostnad	5 292	6 879
Administration	6 640	8 954
Konsultkostnader	0	4 626
Övriga externa kostnader	2 688	0
Summa	**180 216**	**210 651**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 990	50 980
Arbetsgivaravgifter	13 158	9 331
Summa	**64 148**	**60 311**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	920 981	1 050 479
Dröjsmålsränta	835	652
Summa	**921 816**	**1 051 131**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 580 000	196 580 000
Årets inköp	120 019	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**196 700 019**	**196 580 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 628 759	-14 423 523
Årets avskrivning	-3 205 236	-3 205 236
Utgående ackumulerad avskrivning	**-20 833 995**	**-17 628 759**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**175 866 024**	**178 951 241**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 525 082*	*8 525 082*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	100 649 000	95 645 000
Taxeringsvärde mark	20 488 000	29 088 000
Summa	**121 137 000**	**124 733 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	60 826	57 775
Skattefordringar	1 518	1 558
Momsavräkning	5 603	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	2 688
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 813
Transaktionskonto	309 004	277 364
Borgo räntekonto	206 476	109 829
Summa	**583 427**	**456 026**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	-10 715	23 955
Förutbet försäkr premier	61 071	58 399
Förutbet kabel-TV	3 642	3 641
Förutbet vatten	0	19 429
Förutbet bredband	17 507	17 458
Upplupna intäkter	20 835	85 584
Summa	**92 340**	**208 466**

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-12-28	2,86 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2027-04-28	2,67 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2026-12-28	2,31 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2026-09-28	1,07 %	5 712 500	6 712 500
Summa			**38 412 500**	**39 412 500**
Varav kortfristig del			16 612 500	22 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 662 500 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	627	362
Uppl kostn el	8 785	7 327
Uppl kostnad Värme	38 114	40 168
Uppl kostnad Extern revisor	25 600	24 377
Uppl kostn räntor	8 141	3 998
Uppl kostnad arvoden	50 990	50 990
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 154	13 365
Förutbet hyror/avgifter	275 067	275 053
Summa	**420 478**	**415 640**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 600 000	43 600 000

NOT 18, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Egna lägenheter lokaler	4 700 000	4 700 000
Årets avskrivning	-188 004	-188 004
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-1 112 341	-924 337
Vid årets slut	**3 399 655**	**3 587 659**

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Abdel Kader El Malla
Ordförande

Anna Klingberg
Sekreterare

Behar Rushiti
Styrelseledamot

Bobby Ljung
Styrelseledamot

Mauricio Esteban Ponce Poblete
Styrelseledamot

Mia Khatab
Styrelseledamot

Mirko Radic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Marie Lundin
Auktoriserad revisor

H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 07:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 14:36

DOCUMENT ID:
SJ7CKX0T-g

ENVELOPE ID:
H1G0KmCTWg-SJ7CKX0T-g

DOCUMENT NAME:
Brf Fjällsippan i Sävedalen, 769634-6605 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
0b263ea14604c2a7c7e7126d5433644d7b2330c8cf6da1d355cca04b784693205fcee2690cdaf93ed5a4da431ca441197491ef407ea7d076d0321591a04dddde

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. **ANNA KLINGBERG**	**Signed**	**28.04.2026 15:23**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.klingberg67@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:15	Low	IP: 88.131.7.248
2. **Abbe Abdel-Kader El Malla**	**Signed**	**28.04.2026 15:31**	**eID**	**Swedish BankID**
euro-abbe@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:30	Low	IP: 81.224.151.110
3. **MAURICIO ESTEBAN PONCE POBLETE**	**Signed**	**28.04.2026 16:21**	**eID**	**Swedish BankID**
mauro.ponce10@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 16:17	Low	IP: 192.71.14.207
4. **BEHAR RUSHITI**	**Signed**	**28.04.2026 16:23**	**eID**	**Swedish BankID**
behar.rushiti@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 16:22	Low	IP: 77.218.225.178
5. **MIRKO RADIC**	**Signed**	**28.04.2026 17:13**	**eID**	**Swedish BankID**
mirko.radic@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:41	Low	IP: 94.191.136.172
6. **MIA KHATAB**	**Signed**	**28.04.2026 17:31**	**eID**	**Swedish BankID**
kontakt@brf-fjallsippan.se	Authenticated	28.04.2026 17:30	Low	IP: 94.234.70.235
7. **Bobby Ljung**	**Signed**	**28.04.2026 19:46**	**eID**	**Swedish BankID**
srebl@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 19:44	Low	IP: 81.224.248.150
8. **MARIE LUNDIN**	**Signed**	**29.04.2026 07:47**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 07:46	Low	IP: 213.115.250.206

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

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

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 Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, org nr 769634-6605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

ByMAK7A6WI-ryXAF7RpWx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

ByMAK7A6WI-ryXAF7RpWx

SEALED BY Verified BYMAK7A6WL-RYXAF7RPWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.04.2026 07:47

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 14:36

DOCUMENT ID:
ryXAF7RpWx

ENVELOPE ID:
ByMAK7A6Wl-ryXAF7RpWx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Fjällsippan.pdf
2 pages

SHA-512:
4cf6707b8d5d2e104574cfe8d6373a24e1043b068268d0
b31bc6fa9965a1734d108a16d0237dce0e7c73fa3ae93d
32212c8aa93d287b1950ed3e791353641302

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	29.04.2026 07:47	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 07:46	Low	IP: 213.115.250.206

* 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