

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

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

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
8
10

BRF Fänkålen

Org.nr. 716408-7301

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens verksamhet är att upplåta bostadsrätter till medlemmarna.

Föreningens säte är Göteborg/Angered.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Nettoomsättning	7 965 739	7 912 789	7 058 202
Res. efter finansiella poster	690 593	1 285 784	391 392
Balansomslutning	45 770 394	42 213 246	43 484 136
Soliditet (%)	7,40	6,38	324
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	624	619	553
Skuldsättning (kr/kvm)	3 229	2 991	3 197
Sparande (kr/kvm)	180	231	168
Räntekänslighet (%)	5,2	4,8	5,8

-- Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 12 755 kvadratmeter enligt ekonomisk plan / Lantmäteriet.

Investeringar

I balansräkningen finns pågående nyanläggningar upptaget - detta avser arbete för ventilationssystemet som pågår och beräknas vara klart under räkenskapsåret 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt regelverk för redovisningen och gått över till K3 istället för K2. Övergången blir obligatorisk 2026 men styrelsen har valt att byta regelverk redan i år för att den rättvisande bilden skall bli korrekt. Förändringen består främst i hur avskrivning av föreningens fastighet skall ske. Från och med 25-01-01 skrivs fastigheten av enligt komponentmetoden. Mer om detta går att läsa i not om fastigheten samt redovisningsprinciperna.

Medlemsinformation

Föreningen förvaltar fastigheterna Göteborg Gårdsten 59:1 samt Göteborg Gårdsten 103:1.

Fastigheten består av 99 småhus.

Total bostadsyta enligt ekonomisk plan uppgår till 12 775 kvm.

Fastigheten upplåts med tomträttsavgäld.

Vidare information om föreningen går att läsa om i Verksamhetsberättelsen - se separat dokument.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 490 430	1 400 000	-2 479 346	1 285 784	-1 193 562
Disposition 2024 Fond		700 000			
Disposition 2024 Resultat			1 285 784		
Disposition 2024 Fond			-700 000		
Årets vinst					690 593
Belopp vid årets utgång	2 490 430	2 100 000	-1 893 562	690 593	-1 202 969

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets vinst

-1 893 562
690 593
-1 202 969

Styrelsen föreslår att
Avsättning yttre fond
i ny räkning överföres

700 000
-1 902 969
-1 202 969

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		7 965 739	7 912 789
Övriga rörelseintäkter		<u>21 105</u>	<u>2 783</u>
		7 986 844	7 915 572
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-4 223 563	-4 059 055
Övriga externa kostnader		-143 092	-138 777
Personalkostnader		-466 353	-343 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	<u>-1 539 909</u>	<u>-1 503 000</u>
		-6 372 917	-6 044 046
Rörelseresultat		1 613 927	1 871 526
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 182	106 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-980 516</u>	<u>-691 795</u>
		-923 334	-585 742
Resultat efter finansiella poster		690 593	1 285 784
Årets resultat		<u>690 593</u>	<u>1 285 784</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella
anläggningstillgångar

Not

2025-12-31

2024-12-31

3

36 896 841

38 436 750

4

6 193 121

0

43 089 962

38 436 750

43 089 962

38 436 750

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Grundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 344

21 540

25 272

1 016

211 383

190 674

288 999

213 230

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

2 391 433

3 563 266

2 391 433

3 563 266

2 680 432

3 776 496

Summa omsättningstillgångar

45 770 394

42 213 246

SUMMA TILLGÅNGAR

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 490 430

2 100 000

4 590 430

2 490 430

1 400 000

3 890 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-1 893 562

690 593

-1 202 969

-2 479 346

1 285 784

-1 193 562

Summa eget kapital

3 387 461

2 696 868

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

41 248 260

41 248 260

38 208 260

38 208 260

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

101 678

70 167

20 933

941 895

1 134 673

92 017

90 479

29 387

1 096 235

1 308 118

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 770 394

42 213 246

KASSAFLÖDESANALYS

Not

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet
Erhållen ränta m.m.
Erlagd ränta

1 613 927
1 539 909
57 182
-980 516

1 871 526
1 503 000
106 053
-691 795

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 230 502

2 788 784

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder

-30 804
-44 965
9 661
-183 106

45 596
1 878
-115 696
194 022

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 981 288

2 914 584

Investeringsverksamheten

Pågående nyanläggning

3

-6 193 121

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 193 121

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna långfristiga lån
Amortering långfristiga lån

4 500 000
-1 460 000

0
-2 635 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 040 000

-2 635 000

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början

-1 171 833
3 563 266

279 584
3 283 682

Likvida medel vid årets slut

2 391 433

3 563 266

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inneburit övergång till komponentindelning av fastigheten vilket påverkar avskrivningarna. Mer om detta går att läsa om i förvaltningsberättelsen samt noten angående föreningens fastighet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Fastigheten skrivs av enligt komponentmetoden med en avskrivningstid som varierar beroende på komponenterna.

Byggnader

Antal år
5-75

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Fastighetsomkostnader

Fastighetsomkostnad	2025	2024
Fastighetsskatt	997 236	942 975
Kabel-TV	398 724	393 600
Tomträttsavgäld	762 696	762 696
Försäkringskostnad	202 762	181 964
Sophämtning	304 723	270 983
Vattenavgift	790 674	655 469
Fjärrvärmekostnad	222 792	209 891
Snörenhållning	157 662	150 000
Föreningsdagar ersättning	174 586	170 600
Underhåll och reparation	173 982	320 877
Totalt	4 223 562	4 059 055

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 698 561	71 698 561
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 698 561	71 698 561
	Ingående avskrivningar	-33 261 812	-31 758 812
	Årets avskrivningar	-1 539 909	-1 503 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 801 721	-33 261 812
	Utgående redovisat värde	36 896 840	38 436 749
	Redovisat värde byggnader	36 896 841	38 436 750
		36 896 841	38 436 750

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	196 697 000	196 697 000
--	-------------	-------------

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggning.	6 193 121	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 193 121	0
	Utgående redovisat värde	6 193 121	0

Pågående nyanläggning avser ventilationsutnytt samt dränering av kanaler för kondensvatten i samband med ventilationsutbytet. Jobbet förväntas vara klart under 2026 och kommer då att aktiveras som komponent och skrivas av.

Not 5	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Total låneskuld	41 248 260	38 208 260

Årlig amortering beräknas uppgå till 1 460 000 kr per år efter balansdagen.

Nedan framgår föreningens totala fastighetslån per 25-12-31, förfallodag avser dag då lånet förfaller till omförhandling:

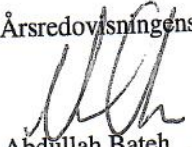
Lån	Räntesats	Farfallodag/Omförhandlingsdag
1 854 080	2,94%	2029-06-30
8 000 000	3,03%	2028-07-30
6 882 180	3,19%	2030-09-01
4 435 000	1,62%	2026-03-01
2 645 920	2,94%	2029-06-30
3 620 000	1,63%	2026-03-01
4 880 000	1,59%	2026-01-30
8 931 080	3,55%	2027-07-30

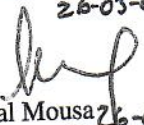
41 248 260

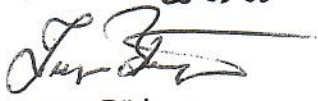
Not 6	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

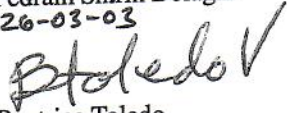

Abdullah Batch
26-03-03


Belal Mousa
26-03-03


Ingvar Börjesson

26-03-03

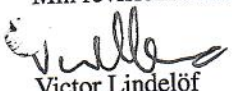

Pedram Shirin Bolaghi
26-03-03


Beatrice Toledo


Emir Valjevac
26-03-03


Lisbeth Alkstrand
26-03-03

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 - 2026.


Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fänkålen
Org.nr. 716408-7301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fänkålen 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Fänkålen 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 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 2026-03-03



Victor Lindelöf

Auktoriserad revisor