



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fjällrutan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällrutan med säte i Malmö org.nr. 769615-9362 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjällrutan 2	1990-07-06	1992
Fjällrutan 3	1990-07-06	1992
Fjällrutan 4	1990-07-06	1992
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	920
4	förråd	85
19	garageplatser	0
36	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 637
2	lägenheter (hyresrätt)	172
Totalt 122 objekt		5 814

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 20 st 2 rok, 18 st 3 rok, 19 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rino Beganovic	Ordförande	2025-02-12	
Rino Beganovic	Ledamot	2014-11-06	
Vedran Boskovic	Ordförande	2023-07-07	2025-02-12
Vedran Boskovic	Ledamot	2023-07-07	
Nedzat Sulejmanovski	Ledamot	2025-02-12	
Sedat Sulejmanovski	Ledamot	2023-07-07	2025-02-12
Zlatko Krsoski	Ledamot	2020-01-20	2025-02-12
Nusmir Karabegovic	Ledamot	2025-02-12	
José Manuel Monteiro Ribeiro	Suppleant	2020-07-06	
Mirko Vuskovic	Suppleant	2023-07-07	
Johanna Nilsson	Suppleant	2022-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nusmir Karabegovic (ledamot), Nedzat Sulejmanovski (ledamot), Johanna Nilsson (suppleant), Mirko Vuskovic (suppleant), Jose Manuel Monteiro Ribeiro (suppleant), Nikola Grahovac (valberedning) och Krister Lundstedt (valberedning).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Nikola Grahovac (sammankallande) och Krister Lundstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2051.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under året:

- Amortering av 2 000 000 kr på lån hos SBAB;
- Uppdatering / förbättring av gemensam belysning;
- Ventilationsservice för bostäder, radhus och lokalbyggnader;
- Underhåll, service och besiktning av gaspannor;

- Byte och besiktning av skorsten i pannrum på Kastanjegatan 5E;
- Underhåll, service och besiktning av hissar;
- Underhåll, service och reparation av tvättmaskiner och torktumlare;
- Inspektion av alla skyddsrum i föreningen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap;
- Byte av 6 st. takfönster på radhus;
- Avloppsspolningar;
- Olika reparationer, underhåll och service på förskolan och LSS boende.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning och byte av ev. skadat trä på skärmtak och takfots undersida, på radhusen;
- Uppdatering / förbättring av gemensam belysning inomhus samt runt förskolan;
- Kontroll och underhåll / service av fönsterpartier i byggnaders fasader;
- Uppfräschning av tvättstugor;
- Uppgradering av kameraövervakningssystemet / utökning av antal kameror;
- Byte av låscylindrar / förstärkning av yttredörrar till förråd;

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	68	116	115	277
Skuldsättning, kr/kvm	5 895	6 179	7 312	7 340	7 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 078	7 747	9 207	9 242	9 278
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	290	272	313	450	296
Årsavgifter, kr/kvm	617	730	772	741	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	66	63	63	63
Totala intäkter, kr/kvm	911	889	974	927	918
Nettoomsättning, tkr	5 217	5 135	5 089	4 955	4 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	-912	-5	-930	229
Soliditet, %	53	51	49	47	46

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 476 720	0	0	34 476 720
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 092 892	0	0	5 092 892
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 710 636	0	1 159 983	4 870 619
S:a bundet eget kapital, kr	43 280 248	0	1 159 983	44 440 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 567 730	-912 080	-1 159 983	-4 639 792
Årets resultat, kr	-912 080	912 080	190 537	190 537
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 479 810	0	-969 446	-4 449 255
S:a eget kapital, kr	39 800 438	0	190 537	39 990 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 246 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 017 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 479 810
Årets resultat, kr	190 537
Reservation till underhållsfond, kr	-1 246 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 017
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 449 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 449 256

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 216 990	5 143 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 166
Summa Rörelseintäkter		5 216 990	5 170 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 078 292	-3 513 320
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 194	-131 123
Personalkostnader	Not 6	-250 063	-249 358
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-668 800	-668 800
Summa Rörelsekostnader		-4 054 350	-4 562 602
Rörelseresultat		1 162 640	608 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 039	12 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 143	-1 532 129
Summa Finansiella poster		-972 104	-1 520 121
Resultat efter finansiella poster		190 537	-912 080
Resultat före skatt		190 537	-912 080
Årets resultat		190 537	-912 080

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	68 733 939	69 402 740
Summa Materiella anläggningstillgångar		68 733 939	69 402 740
Summa Anläggningstillgångar		68 733 939	69 402 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-200	-400
Aktuell skattefordran		6 680	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	6 610 426	7 843 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	89 987	94 107
Summa Kortfristiga fordringar		6 706 893	7 937 555
Summa Omsättningstillgångar		6 706 893	7 937 555
Summa Tillgångar		75 440 832	77 340 295

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 569 612	39 569 612
Fond för yttre underhåll	4 870 619	3 710 636
Summa Bundet eget kapital	44 440 231	43 280 248

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 639 792	-2 567 730
Årets resultat	190 537	-912 080
Summa Ansamlad förlust	-4 449 255	-3 479 810

Summa Eget kapital	39 990 976	39 800 439
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	13 000 000	0
Summa Långfristiga skulder	13 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 775 000	35 925 000
Leverantörsskulder		223 038	190 987
Skatteskulder		19 081	39 391
Övriga kortfristiga skulder		331 228	311 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 101 510	1 072 611
Summa Kortfristiga skulder		22 449 857	37 539 856

Summa Skulder	35 449 857	37 539 856
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	75 440 832	77 340 295
--------------------------------	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 162 640	608 041
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	668 800	668 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	668 800	668 800
Erhållen ränta	8 039	12 008
Erlagd ränta	-1 001 436	-1 545 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	838 044	-256 558
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	84 539	175 339
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 007	-13 122
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	131 545	162 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	969 589	-94 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 150 000	-3 150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 150 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	-1 180 411	-1 244 340
Likvida medel vid årets början	7 625 356	8 869 697
Likvida medel vid årets slut	6 444 946	7 625 356



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 263 016	3 221 580
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	162 000	165 508
	Hyror bostäder	218 592	309 489
	Hyror lokaler	1 246 182	1 287 564
	Hyror garage och parkeringsplatser	178 000	177 600
	Hyror förbrukningsbaserad	5 100	5 100
	Hyror informationsöverföring	6 000	0
	Hyror övrigt	167 045	98 400
	Övriga primära intäkter	10 655	8 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 256 590	5 273 889
	Hyresbortfall	-39 600	-130 412
	<i>Summa</i>	-39 600	-130 412
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 216 990	5 143 477

I årsavgifterna ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	27 166
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	27 166

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-378 745	-386 901
	Reparationer	-150 947	-213 276
	Planerat underhåll	-86 017	-584 667
	Försäkringsskador	-43 433	0
	El	-323 881	-301 273
	Uppvärmning	-1 019 938	-1 012 116
	Vatten	-319 505	-270 625
	Sophämtning	-139 186	-143 267
	Fastighetsförsäkring	-177 609	-170 033
	Kabel-TV och bredband	-212 946	-219 232
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-222 292	-211 930
	Övriga driftkostnader	-3 793	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 078 292	-3 513 320
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 484	-4 864
	Administrationskostnader	-17 881	-16 641
	Extern revision	-29 625	-34 625
	Medlemsavgifter	151	-232
	Föreningsverksamhet	-2 216	-1 758
	Övriga förvaltningskostnader	-6 139	-73 002
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 194	-131 123
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-119 960	-117 410
	Övriga arvoden	-76 290	-72 331
	Sociala avgifter	-53 813	-59 617
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-250 063	-249 358

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 322 877	61 322 877
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 288 859	16 288 859
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	77 611 736	77 611 736
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 208 996	-7 540 196
	Årets avskrivningar	-668 800	-668 800
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 877 797	-8 208 996
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 733 939	69 402 740
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 246 000	58 495 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 238 000	16 288 859
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	82 484 000	74 783 859
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 918 000	57 918 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 918 000	57 918 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 444 946	7 625 356
	Övriga fordringar	165 480	218 492
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 610 426	7 843 848
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 987	94 107
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	89 987	94 107

Not 10

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	2,74%	2026-02-16	12 000 000	0
SBAB Bank AB	2,80%	2027-01-14	13 000 000	0
SBAB Bank AB	2,85%	2026-06-10	8 775 000	150 000
			33 775 000	150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 775 000
Kortfristig del	20 775 000

Av föreningens fastighetslån har 20 775 000 kr en löptid som är kortare än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under räkenskapsåret uppgår till 2 150 000 kr. Amortering för kommande räkenskapsår uppgår till 150 000 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 33 025 000 kr.

Not 11

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	421 244	446 939
Upplupna räntekostnader	73 491	94 784
Övriga upplupna kostnader	606 775	530 888
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 101 510	1 072 611

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-03-19

Malmö,

Rino Beganovic, Ordförande

Vedran Boskovic, Ledamot

Nedzat Sulejmanovski, Ledamot

Nusmir Karabegovic, Ledamot

Erik Mauritzson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällrutan, org.nr 769615-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällrutan för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fjällrutans finansiella ställning per 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 bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Fjällrutan 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 bolagets 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

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. 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.



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 Fjällrutan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Fjällrutan 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällrutan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rino Beganovic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:38:47



Vedran Boskovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 13:53:01



Nedzat Sulejmanovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:33:15



Nusmir Karabegovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:22:08



Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:04:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällrutan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Mauritzson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:04:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.