

---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Fältspaten  
Org nr: 769617-5400





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Fältspaten får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 133 lägenheter, 76 garageplatser, 2 MC-platser samt 42 parkeringsplatser uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Kvillegatan 1-13 i Göteborgs kommun.

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggningar:

- Tingstadsvassen GA11: avser träbrygga, förankringsordning för bryggan, gångbroar (2st), bullerskärm av glas och förankringsordningar, ytterbelysning och elförsörjning.
- Brämaregården GA20: Avser parkeringsgarage och undermark.
- Brämaregården GA21: Avser innergården, sopsugen och bullerskärmar.

Föreningen är delaktig i Porslinsfabrikens Samfällighet tillsammans med BRF Flintgodset, BRF Drejaren, BRF Fajansen och BRF Stengodset.

	GA11	GA20	GA21	Vatten
Bostadsrättsföreningen Fältspaten	25%	37%	40%	41,18%
Bostadsrättsföreningen Flintgodset	21%	31%	32%	34,06%
Bostadsrättsföreningen Drejaren	5%	22%	28%	24,77%
Bostadsrättsföreningen Fajansen	15%	10%	0%	0%
Bostadsrättsföreningen Stengodset	34%	0%	0%	0%

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



<b>Lägenhetsfördelning</b>					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
36	47	46	0	4	<b>133</b>

#### **Dessutom tillkommer:**

Garage	P-platser
76	42

Total bostadsarea:	7 618 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	2 405 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	4 912 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	223 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	245 083 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Teknisk status**

##### **Årets reparationer och underhåll**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 230 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

##### **Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2025.

##### **Tidigare utfört underhåll**

- Bredband har uppgraderats och router och tv boxar har bytts ut
- Delat ut nya brandvarnare till alla lägenheter
- Upprustning av planteringsytor mellan husen
- Fasadvätt
- Målning av dörrar
- Huskropp utvändig plåtskärm och fasad
- Installation av passersystem

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Beskrivning	Belopp
Nya sarger vid taklucka	132 369

##### **Planerade underhåll**

- Byte av elmätare (2026)
- Underhåll av långbalkongsgolv på de två översta våningarna (2026)
- Byte av vattenmätare (2030)



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christina Lundin	Ordförande	2026
Henrik Kastberg	Sekreterare	2026
Irene Hallberg	Vice ordförande	2027
David Mattsson	Ledamot	2027
Amanda Persson Werme	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Väyrynen	Suppleant	2026
Majbritt Franzén	Suppleant	2026
Sofia Falkendal	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Persson BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Theodor Lönnman BoRevision Sverige AB	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annelie Snis	2026
Marianne Eklöf	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	7 332	7 114	6 791	6 769	6 807
Resultat efter finansiella poster i tkr	493	615	486	346	315
Soliditet %	78	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	83	86	84	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	812	773	764	756	748
Energikostnad kr/kvm	136	120	104	92	102
Sparande kr/kvm	248	251	236	258	241
Skuldsättning kr/kvm	5 405	6 321	6 340	6 359	6 378
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 112	8 317	8 342	8 367	8 392
Räntekänslighet %	8,8	10,5	10,9	11,1	11,2

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 111 000	15 400 000	8 755 935	-5 361 562	615 357
Disposition enl. årsstämmobeslut				615 357	-615 357
Reservering underhållsfond			1 887 000	-1 887 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-132 369	132 369	
Årets resultat					493 499
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 111 000</b>	<b>15 400 000</b>	<b>10 510 566</b>	<b>-6 500 836</b>	<b>493 499</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 746 205
Årets resultat	493 499
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 887 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 369
<b>Summa</b>	<b>-6 007 337</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-6 007 337**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 332 232	7 113 786
Övriga rörelseintäkter		6 172	9 333
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 338 404</b>	<b>7 123 119</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 241 828	-3 150 000
Övriga externa kostnader	Not 4	-720 133	-709 012
Personalkostnader	Not 5	-284 346	-245 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 863 080	-1 852 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 109 387</b>	<b>-5 957 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 229 016</b>	<b>1 165 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 405	250 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 922	-800 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-735 518</b>	<b>-550 312</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>493 499</b>	<b>615 357</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>493 499</b>	<b>615 357</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	243 978 921	245 831 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	73 546	84 053
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>244 052 467</b>	<b>245 915 547</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>244 052 467</b>	<b>245 915 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 301	0
Övriga fordringar		94 841	131 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	264 116	258 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>360 259</b>	<b>389 068</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	6 553 800	12 927 480
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 553 800</b>	<b>12 927 480</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 914 059</b>	<b>13 316 547</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>250 966 526</b>	<b>259 232 094</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		190 511 000	190 511 000
Fond för yttre underhåll		10 510 566	8 755 935
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>201 021 566</strong>	<strong>199 266 935</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-6 500 836	-5 361 562
Årets resultat		493 499	615 357
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-6 007 337</strong>	<strong>-4 746 205</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>195 014 229</strong>	<strong>194 520 730</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	25 434 000	46 406 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>25 434 000</strong>	<strong>46 406 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	28 743 000	16 949 500
Leverantörsskulder		490 083	400 871
Skatteskulder		53 141	33 114
Övriga skulder		50 078	92 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 181 994	828 905
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>30 518 297</strong>	<strong>18 305 364</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>250 966 526</strong>	<strong>259 232 094</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 229 016	1 165 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 863 080	1 852 573
	<b>3 092 096</b>	<b>3 018 242</b>
Erhållen ränta	34 405	301 228
Erlagd ränta	-709 538	-796 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 416 963</b>	<b>2 522 714</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	28 809	-344 499
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	359 049	-907 628
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 804 820</b>	<b>1 270 588</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i installationer	0	105 065
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>105 065</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-9 178 500	-192 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 178 500</b>	<b>-192 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-6 373 680	1 183 653
Likvida medel vid årets början	12 927 480	11 743 827
Likvida medel vid årets slut	6 553 800	12 927 480



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 614 765	5 455 089
Hyror, garage	919 367	921 418
Hyror, p-platser	298 745	322 613
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-179 205	-202 531
Vattenavgifter	274 796	275 123
Elavgifter	299 188	286 713
Övriga ersättningar	104 576	55 364
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 332 232</b>	<b>7 113 786</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-132 369	-52 250
Reparationer	-230 310	-538 398
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 292	-257 553
Samfällighetsavgifter	-550 027	-468 336
Försäkringspremier	-84 449	-81 923
Kabel- och digital-TV	-343 063	-343 063
Serviceavtal	-133 559	-131 287
Obligatoriska besiktningar	-44 038	-5 500
Snö- och halkbekämpning	-6 015	-9 100
Förbrukningsinventarier	-4 194	-16 395
Vatten	-187 439	-181 961
Fastighetsel	-768 681	-665 833
Uppvärmning	-410 616	-353 879
Sophantering och återvinning	-2 227	0
Förvaltningsarvode drift	-51 549	-44 523
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 241 828</b>	<b>-3 150 000</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fritidsmedel	0	-5 260
Förvaltningsarvode administration	-497 548	-477 500
Lokalkostnader	-5 500	0
IT-kostnader	0	-5 336
Arvode, yrkesrevisor	-33 500	-31 625
Övriga försäljningskostnader	-88 312	-97 149
Övriga förvaltningskostnader	-17 186	-16 293
Kreditupplysningar	-2 055	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 698	-26 931
Representation	-19 950	-20 100
Kontorsmateriel	-4 127	-8 270
Telefon och porto	-14 925	-13 643
Medlems- och föreningsavgifter	-8 690	0
Bankkostnader	-6 392	-6 851
Advokat och rättegångskostnader	-2 250	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-720 133</b>	<b>-709 012</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-235 200	-204 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-45 146	-37 115
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-284 346</b>	<b>-245 865</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 852 573	-1 852 573
Avskrivning Installationer	-10 507	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 863 080</b>	<b>-1 852 573</b>

**Not 7 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	222 308 800	222 308 800
Mark	44 300 000	44 300 000
	<b>266 608 800</b>	<b>266 608 800</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>266 608 800</b>	<b>266 608 800</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-20 777 306	-18 924 732
	<b>-20 777 306</b>	<b>-18 924 732</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 852 753	-1 852 573
	<b>-1 852 753</b>	<b>-1 852 573</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-22 630 059</b>	<b>-20 777 305</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut  
Varav**

	<b>243 978 921</b>	<b>245 831 494</b>
--	--------------------	--------------------

Byggnader	199 678 921	201 531 494
Mark	44 300 000	44 300 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	217 000 000	241 000 000
Lokaler	6 400 000	4 083 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>223 400 000</b>	<b>245 083 000</b>
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>174 400 000</i>	<i>179 083 000</i>
------------------------	--------------------	--------------------

<i>varav mark</i>	<i>49 000 000</i>	<i>66 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer laddstolpar	105 066	210 131
	<b>105 066</b>	<b>210 131</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Bidrag naturvårdsverket		-105 065
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 066</b>	<b>105 066</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer laddstolpar	-21 013	-21 013
	<b>-21 013</b>	<b>-21 013</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer laddstolpar	-10 507	-21 013
Bidrag naturvårdsverket	0	21 013
	<b>-10 507</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer laddstolpar	-31 520	-21 013
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 520</b>	<b>-21 013</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>73 546</b>	<b>84 052</b>
<b>Varav</b>		
Installationer laddstolpar	73 546	84 052

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 690	34 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 387	119 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 170	85 766
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	50	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 820	18 413
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>264 116</b>	<b>258 038</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	149 172	113 660
Företagskonto	5 036 641	4 722 743
Transaktionskonto	1 367 987	8 091 076
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 553 800</b>	<b>12 927 480</b>



## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	54 177 000	63 355 500
Kortfristig del av skuld	-28 743 000	-16 949 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 434 000</b>	<b>46 406 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SWEDBANK	0,94%	2026-10-23	10 843 000	28 000	10 815 000
SWEDBANK	0,94%	2026-10-23	17 876 000	56 000	17 820 000
SWEDBANK	1,23%	2027-11-25	17 825 000	54 000	17 771 000
SWEDBANK	2,64%	2028-11-24	16 811 500	9 040 500	7 771 000
<b>Summa</b>			<b>63 355 500</b>	<b>9 178 500</b>	<b>54 177 000</b>

\* Aktuella räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 10 815 000 kr och 17 820 000 kr som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	68 768	64 568
Upplupna räntekostnader	111 684	51 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 080	21 421
Upplupna elkostnader	95 805	111 684
Upplupna värmekostnader	49 216	38 281
Upplupna revisionsarvoden	32 000	27 625
Upplupna styrelsearvoden	216 775	205 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	592 792	308 477
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 181 994</b>	<b>828 905</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Christina Lundin

---

Henrik Kastberg

---

Irene Hallberg

---

David Mattsson

---

Amanda Persson Werme

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

BoRevision Sverige AB

---

Emil Persson  
Extern revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fältspaten, org.nr. 769617-5400

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältspaten för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fältspaten för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# BRF Fältspaten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Fältspaten i samarbete  
med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860