

# Årsredovisning 2024

Brf Fålhagslunden

769629-4235



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fålhagslunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Fålhagen 15:2        | 2016    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 1 lokal om 492 kvm. Byggnadernas totalyta är 2936 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Gustav Emil Jonas Holmgren | Ordförande      |
| Carl Andersson             | Styrelseledamot |
| Emil Eneblad               | Styrelseledamot |
| Fabian Erik Ceder Thorin   | Styrelseledamot |
| Felix Stråle               | Styrelseledamot |
| Lars Backman               | Avgått          |

## Valberedning

Leif Uddén Björklund  
Joel Angerth

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Peter Lindqvist      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      Nabo

Teknisk förvaltning      Riksbyggen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Förskolan har blivit såld.

### Förändringar i avtal

Avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel uppsagt med Riksbyggen. Teknisk förvaltning löper ut vid årsskiftet och fastighetsförvaltning sista september.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 317 802   | 2 047 203  | 1 791 378  | 1 788 248  |
| Resultat efter fin. poster                         | -14 882 964 | -2 213 442 | -2 745 531 | -2 505 058 |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 77         | 77         | 78         |
| Yttre fond                                         | 1 276 013   | 976 562    | 999 838    | 789 171    |
| Taxeringsvärde                                     | 99 817 000  | 99 817 000 | 99 817 000 | 73 066 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 974         | 860        | 749        | 748        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,2        | 97,4       | 97,4       | 97,8       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 337      | 12 216     | 12 138     | 12 230     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 829       | 9 732      | 9 670      | 10 105     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -77         | 16         | -55        | -83        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 37          | 34         | 50         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 151         | 134        | 122        | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 55          | 44         | 40         | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 243         | 212        | 213        | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,81        | 1,78       | 1,04       | 1,04       |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,67       | 14,20      | 16,21      | 16,36      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -12 622 500 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 114 490 000       | -                                            | -                               | 114 490 000       |
| Upplåtelseavgifter    | 109 600           | -                                            | -                               | 109 600           |
| Fond, yttre underhåll | 976 562           | -                                            | 299 451                         | 1 276 013         |
| Balanserat resultat   | -17 256 163       | -2 213 442                                   | -299 451                        | -19 769 056       |
| Årets resultat        | -2 213 442        | 2 213 442                                    | -14 882 964                     | -14 882 964       |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>96 106 557</b> | <b>0</b>                                     | <b>-14 882 964</b>              | <b>81 223 594</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -19 769 056        |
| Årets resultat      | -14 882 964        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-34 652 019</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 299 451            |
| Balanseras i ny räkning              | -34 951 470        |
|                                      | <b>-34 652 019</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024               | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 317 802          | 2 047 203         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1 380              | 18 653            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 319 182</b>   | <b>2 065 856</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 601 359         | -1 403 519        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -134 332           | -105 449          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -1 023             | -994              |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 260 464         | -2 260 464        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 997 178</b>  | <b>-3 770 426</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-1 677 996</b>  | <b>-1 704 570</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 144                | 338               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -809 052           | -509 210          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-808 908</b>    | <b>-508 872</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-2 486 904</b>  | <b>-2 213 442</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            | -12 396 060        | 0                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-14 882 964</b> | <b>-2 213 442</b> |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11  | 105 516 512 | 124 324 339 |
| Pågående projekt                             |     | 0           | 317 715     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 105 516 512 | 124 642 054 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 105 516 512 | 124 642 054 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 21 460      | 16 839      |
| Övriga fordringar                            | 12  | 5 436       | 11 792      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 155 620     | 169 056     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 182 516     | 197 687     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 5 013 774   | 438 395     |
| Summa kassa och bank                         |     | 5 013 774   | 438 395     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 5 196 290   | 636 082     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 110 712 802 | 125 278 136 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 114 599 600        | 114 599 600        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 276 013          | 976 562            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>115 875 613</b> | <b>115 576 162</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -19 769 056        | -17 256 163        |
| Årets resultat                               |     | -14 882 964        | -2 213 442         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-34 652 019</b> | <b>-19 469 605</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>81 223 594</b>  | <b>96 106 557</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 6 986 877          | 13 764 820         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 986 877</b>   | <b>13 764 820</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 21 870 037         | 14 808 798         |
| Leverantörsskulder                           |     | 258 244            | 148 012            |
| Skatteskulder                                |     | 5 853              | 14 985             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -169               | -120               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 368 366            | 435 083            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>22 502 331</b>  | <b>15 406 758</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>110 712 802</b> | <b>125 278 136</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 677 996</b> | <b>-1 704 570</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 260 464         | 2 260 464         |
| Extraordinära intäkter                                                          | 4 937 500         | 0                 |
|                                                                                 | <b>5 519 968</b>  | <b>555 894</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 144               | 338               |
| Erlagd ränta                                                                    | -831 093          | -419 205          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 689 019</b>  | <b>137 027</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 15 171            | -13 789           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 56 375            | 37 890            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>4 760 565</b>  | <b>161 128</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -468 482          | -317 715          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-468 482</b>   | <b>-317 715</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 1 400 000         | 400 000           |
| Amortering av lån                                                               | -1 116 704        | -216 704          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>283 296</b>    | <b>183 296</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>4 575 379</b>  | <b>26 709</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>438 395</b>    | <b>411 686</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>5 013 774</b>  | <b>438 395</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fålhagslunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 1,61 - 6,66 % |
|---------|---------------|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 277 360        | 2 011 704        |
| Hysesintäkter, p-platser | 24 403           | 24 000           |
| Hysesintäkter, lokaler   | 15 696           | 11 499           |
| Övriga intäkter          | 343              | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>2 317 802</b> | <b>2 047 203</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -0           | -4            |
| Elprisstöd              | 0            | 18 657        |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 380        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>1 380</b> | <b>18 653</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 267 991        | 274 052        |
| Besiktning och service          | 62 901         | 33 997         |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 8 689          | 0              |
| Snöskottning                    | 24 918         | 61 919         |
| Övrigt                          | 5 750          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>370 249</b> | <b>369 968</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer               | 12 531        | 0             |
| Bostäder                   | 7 940         | 7 544         |
| Trapphus/port/entr         | 0             | 3 899         |
| Soprum/miljöanläggning     | 13 914        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele    | 37 850        | 19 257        |
| Övriga gemensamma utrymmen | 9 881         | 0             |
| VA                         | 0             | 7 446         |
| Värme                      | 6 074         | 0             |
| Ventilation                | 0             | 2 600         |
| Hissar                     | 6 135         | 0             |
| Fasader                    | 0             | 21 766        |
| Fönster                    | 2 880         | 11 120        |
| <b>Summa</b>               | <b>97 205</b> | <b>73 632</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 108 708        | 99 560         |
| Uppvärmning  | 442 845        | 394 487        |
| Vatten       | 160 983        | 129 552        |
| Sophämtning  | 76 024         | 81 414         |
| <b>Summa</b> | <b>788 560</b> | <b>705 013</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 59 392         | 55 098         |
| Självrisker            | 99 460         | 0              |
| Kabel-TV               | 23 287         | 38 269         |
| Bredband               | 96 726         | 95 059         |
| Fastighetsskatt        | 66 480         | 66 480         |
| <b>Summa</b>           | <b>345 345</b> | <b>254 906</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 325          | 4 870          |
| Övriga förvaltningskostnader | 41 929         | 31 877         |
| Juridiska kostnader          | 34 908         | 3 313          |
| Revisionsarvoden             | 9 626          | 20 000         |
| Ekonomisk förvaltning        | 46 545         | 45 389         |
| <b>Summa</b>                 | <b>134 332</b> | <b>105 449</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024         | 2023       |
|--------------------------|--------------|------------|
| Övriga personalkostnader | 1 023        | 994        |
| <b>Summa</b>             | <b>1 023</b> | <b>994</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 806 864        | 506 560        |
| Övriga räntekostnader                               | 2 188          | 2 650          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>809 052</b> | <b>509 210</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 143 461 588        | 143 461 588        |
| Årets inköp                                   | -17 722 097        | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>125 739 491</b> | <b>143 461 588</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -19 137 249        | -16 876 785        |
| Årets avskrivning                             | -1 085 730         | -2 260 464         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-20 222 979</b> | <b>-19 137 249</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>105 516 512</b> | <b>124 324 339</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>40 049 425</i>  | <i>52 793 864</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 70 105 000         | 70 105 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 29 712 000         | 29 712 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>99 817 000</b>  | <b>99 817 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------------|--------------|---------------|
| Skattekonto  | 5 436        | 11 792        |
| <b>Summa</b> | <b>5 436</b> | <b>11 792</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 593         | 23 965         |
| Fastighetsskötsel                                   | 65 101         | 65 756         |
| Försäkringspremier                                  | 48 136         | 43 757         |
| Kabel-TV                                            | 1 667          | 0              |
| Vatten                                              | 0              | 13 941         |
| Bredband                                            | 8 783          | 1 280          |
| Förvaltning                                         | 21 340         | 20 357         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>155 620</b> | <b>169 056</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 3,59 %                  | 6 914 097           | 6 986 877           |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 1,00 %                  | 6 705 163           | 6 776 307           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 1,19 %                  | 7 059 657           | 7 132 437           |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 3,59 %                  | 7 277 997           | 7 277 997           |
| Stadshypotek          | 2025-03-10               | 3,34 %                  | 400 000             | 400 000             |
| Stadshypotek          | 2025-02-21               | 3,34 %                  | 400 000             |                     |
| Stadshypotek          | 2025-02-20               | 3,34 %                  | 100 000             |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>28 856 914</b>   | <b>28 573 618</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 21 870 037          | 14 808 798          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 773 394 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 27 650         |
| El                                                  | 10 295         | 8 607          |
| Uppvärmning                                         | 56 802         | 59 425         |
| Försäkringspremier                                  | -412           | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 106 711        | 128 752        |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 194 970        | 195 012        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 0              | 15 637         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>368 366</b> | <b>435 083</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 29 400 000 | 29 400 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har amorterat av ca 4 000 000 kr med pengarna från försäljningen av förskolan. Höjt avgiften med 12 procent från 1 mars. Förhandlat om lån och bundit på 1 år.



## Underskrifter

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

Uppsala

---

Carl Andersson  
Styrelseledamot

---

Emil Eneblad  
Styrelseledamot

---

Fabian Erik Ceder Thorin  
Styrelseledamot

---

Felix Stråle  
Styrelseledamot

---

Gustav Emil Jonas Holmgren  
Ordförande

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

---

Peter Lindqvist, BOREV Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 15:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 13:49

DOCUMENT ID:

Hy3JKpOgll

ENVELOPE ID:

r1i1tadgxx-Hy3JKpOgll

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden, 769629-4235 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Gustav Emil Jonas Holmgren<br>gustavholmgren@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 14:04<br>07.05.2025 14:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.36.74    |
| 2. Felix Stråle<br>felix.strale@live.se                     | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 14:49<br>07.05.2025 14:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.205.48.125 |
| 3. CARL ANDERSSON<br>carl@casoninvest.se                    | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 15:20<br>07.05.2025 15:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.68.238.145  |
| 4. Fabian Erik Ceder Thorin<br>fabian.thorin@outlook.com    | Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 17:41<br>08.05.2025 17:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.224.177.153 |
| 5. EMIL ENEBLAD<br>emil.eneblad@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 11.05.2025 13:27<br>11.05.2025 13:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.84.230  |
| 6. Hans Peter Lindkvist<br>peter.lindkvist@borev.se         | Signed<br>Authenticated | 11.05.2025 15:14<br>11.05.2025 15:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.230.112.101 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Fålhagslunden, org.nr 769629-4235

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fålhagslundens för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 13:49

DOCUMENT ID:

ry-hJtTOgll

ENVELOPE ID:

rJxoyFTOleg-ry-hJtTOgll

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden -RB -2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Hans Peter Lindkvist  |  Signed | 11.05.2025 15:16 | eID    | Swedish BankID     |
| peter.lindqvist@borev.se | Authenticated                                                                            | 11.05.2025 15:15 | Low    | IP: 81.230.112.101 |

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