Årsredovisning 2025

Brf Fållbänken 1

769625-1730



Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fållbänken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 9
Flerårsöversikt ..... s. 9
Upplysning vid förlust ..... s. 10
Förändringar i eget kapital ..... s. 10
Resultatdisposition ..... s. 10

Resultaträkning ..... **s. 12**

Balansräkning ..... **s. 13**

Kassaflödesanalys ..... **s. 15**

Noter ..... **s. 16**

Underskrifter ..... **s. 23**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

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.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Karmstolen 1, Spegeln 24, Spegeln 25, Bokhyllan 1 och Fållbänken	2015	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 48 hyreslägenheter och 368 bostadsrätter om totalt 27 016 kvm och 20 lokaler om 2 755 kvm. Byggnadernas totalyta är 29 632 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Gustavsson	Ordförande
Darina Brolin Rönn	Suppleant
Jeanette Tidblom	Suppleant
Karl David Fredrik Andersson	Styrelseledamot
Linda Eklund	Styrelseledamot
Maria Esther Mendoza Rada	Styrelseledamot
Sofie Odell	Styrelseledamot (t.o.m mars 2026)
Thomas Nordell	Styrelseledamot

Valberedning

Ola Olsson & Gunbritt Wattenström

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Simon Granath Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 26 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan från 2022 som sträcker sig till 2071.

Utförda historiska underhåll

2024
- Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap och genomförde en ”skarp” myndighetsbesiktning av BRF Fållbänkens skyddsrum Gribbylunds Torg 1, 3. 5. 7
- Slyröjde grönområdet öster Trefaldighetsvägen 16a
- Ett större arbete genomfördes på en dagvatten brunn på Trefaldighetsvägen 26
- Byte av hissar Gribbylundsvägen 74, 70, 66
- Påbörjade tillsammans med ICA planeringen av en ombyggnad och renovering an affären
- OVK från 2023 resulterade i att ett sextiotal lägenheter behövde vidtaga rättelse.
- Utökade vår samarbetspartner med Hissen AB för utökad hisservice.

2025
- Byte av hissar Gribbylunds Torg 5
- I mars 2025 Slutfört och kompletterat de brister efter MSB myndighetsbesiktning
- Nya parkerings avtal med P-service
- Arbetat med en förbättringar i våra grönområden
- Slutfört kvalitetssäkring av 4 st skyddsrum enligt riktlinjer från Räddningsverket och MSB

Planerade underhåll

2026
- Modernisera föreningens digitala kommunikationskanaler
- Verka för att Gribbylunds centrum utvecklas till en attraktiv samlingsplats
- Utarbeta en hållbar och långsiktig lösning för sopsortering och grovsopor inför 2027.
- Färdigställa föreningsgården Ängsgården för uthyrningsverksamhet
- Upprätta 4 st nya lägenheter på Trefaldighetsvägen 24
- Byte av 2 st hissar
- Slutföra cykel inventeringen

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Urbaser
Ekonomiskförvaltning	Nabo
ELleverantör	Fortum
Elöverförning	Ellevio AB
Fakturering av förbrukad ström via laddstolpar	Climogreen
Fastighetsförvalning	Svealands Fastighetsteknik AB
Försäkringar	IF
Hisservice	Hissen AB
Internet/fiber/TV	Telia
Lås- och Blip-system	Berga Lås & Larm AB
Leverantör nya hissar / Hisservice	Kone Hissar
Parkeringsövervakning	P-Service
Vatten och avlopp	Södra Roslagens

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har utöver de 26 st protokollförda styrelsemöten genom fört 26 st månadsmöten samt ett antal möten med leverantörer, medlemmar och hyrestagare av lägenheter samt kommersiella lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Om skrivning av två st lån nov 25

Förändringar i avtal

Nytt avtal för parkeringsövervakning med P-Service

Övriga uppgifter

Verksamhetsberättelse 2026

Under 2025 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fortsatt arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen

2. Fastighetsarbeten

3. Kommersiella lokaler

4. Hyreslägenheter

5. Utemiljö

6. Information/IT

7. Övernattningslägenhet

8. Parkeringsplatser/Elbilsladdning

9. Rättsfall

1.

Föreningens fastighetsbestånd omfattar totalt 416 lägenheter, varav 367 är upplåtna med bostadsrätt och 48 med hyresrätt (inklusive 18 kommunlägenheter). En lägenhet disponeras som övernattningsbostad för medlemmarnas gäster. Utöver bostäderna förvaltar föreningen 14 kommersiella lokaler för butiks- och restaurangverksamhet samt antennbyggnationer. I det kommersiella beståndet ingår numera även byggnaden "Röda Stugan" på Gribbylundsvägen, då styrelsens verksamhet flyttades till nya lokaler på Gribbylunds Torg 4B. Parkeringskapaciteten är totalt 326 platser, varav 276 är utrustade med kombistolpar för motorvärmare och elbilsladdning. För besökare och kunder finns ett 60-tal dedikerade parkeringsplatser.

Under november 2025 genomfördes en strategisk omskrivning av två av föreningens lån, vilket resulterade i en betydande räntevinst. Denna positiva ränteutveckling var en central del av styrelsens ekonomiska planering för att kompensera för de högre räntekostnader som uppstod vid omskrivningarna under 2024. Genom att ha förutsett denna återhämtning i räntenivåerna kunde styrelsen hålla årsavgifterna oförändrade under 2025, i enlighet med tidigare prognoser.

Under 2025 har föreningen återfått rådigheten över fyra hyreslägenheter, varav tre från Täby kommun och en genom frivillig avflyttning. Av dessa har tre enheter avyttrats under året, medan försäljningen av den fjärde planeras ske under 2026. Styrelsen för en aktiv dialog med Täby kommun gällande återtagande av vakanta lägenheter samt de fall där boende saknar pågående kommunala insatser. Flera av dessa hyresgäster har uttryckt intresse för att förvärva sina bostäder. Föreningen inväntar för närvarande svar på en formell skrivelse till kommunen för att möjliggöra framtida upplåtelser och därmed ytterligare stärka föreningens kapital.

2.

Under 2025 har ett strategiskt underhållsarbete inletts gällande föreningens rörsystem. Relining har utförts på de liggande stammarna mellan fastigheterna och kommunens servitut för de tre husen på Palmstucksvägen. Parallellt har en omfattande statusbesiktning genomförts för hela området. Inventeringen visar att de vertikala stammarna inne i husen har en tillfredsställande kvarvarande livslängd. Däremot uppvisar de liggande markledningarna, som består av äldre material i betong och metall, tecken på försämring. Styrelsen arbetar nu tillsammans med den tekniska förvaltningen för att individuellt bedöma varje ledningssträcka, i syfte att säkerställa de mest kostnadseffektiva åtgärderna genom antingen relining eller utbyte.

Under början av 2024 genomfördes en omfattande renovering av föreningens skyddsrum i samarbete med Skyddsrumsspecialisten för att säkerställa att dessa uppfyller kraven från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). I mars 2024 utförde MSB en formell myndighetsbesiktning. Trots de tidigare insatserna identifierades vissa punkter som krävde ytterligare åtgärder. Dessa kompletteringar färdigställdes under mars 2025, vilket innebär att Brf Fållbänkens skyddsrum nu fullt ut lever upp till myndighetens fastställda krav och standarder.

Under verksamhetsåret 2025 har planerade hissbyten genomförts på Gribbylunds Torg 3 och 5. Investeringarna har gjorts för att höja driftsäkerheten, förbättra tillgängligheten och sänka de långsiktiga underhållskostnaderna.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Trenden med minskade vattenskador i lägenheterna har varit positiv under en längre tid, men under 2025 har en ökning noterats av skador orsakade av bristande underhåll av vitvaror. Typiska källor är läckage från diskmaskiner på grund av uttjänta slangar, samt överfyllda eller igensatta droppskålar under kyl och frys. Vi vill påminna om att det enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ingår i medlemmarnas underhållsansvar att regelbundet se över sin maskinella utrustning. Eftersom dessa smygande läckage ofta är svåra att upptäcka, kan de leda till omfattande följdskador om de inte åtgärdas i tid.

Styrelsen har noterat en negativ utveckling gällande föremål som lämnas i trappuppgångar, på vindar och i källargångar. Vi betonar att dessa ytor inte är avsedda för privat förvaring av möbler, kartonger eller emballage. Utöver de ökade kostnaderna för bortforsling utgör föremål i trapphusen en allvarlig säkerhetsrisk, då dessa ytor är kritiska utrymningsvägar vid brand. Vidare har vi under året sett en ökning av slitage och märken på golv i trapphusen orsakade av elsparkscyklar. Vi uppmanar alla boende att visa respekt för våra gemensamma ytor för att undvika onödiga kostnader och skapa en trygg miljö för alla.

3.

Vårt kommersiella bestånd är för andra året i rad i princip fullt uthyrt, även om antalet lokaler har minskat från 19 till 14. Denna förändring beror på att en förskola och en friskola på Trefaldighetsvägen 22A och 24 har lämnat sina lokaler under 2025. Dessa ytor disponeras nu åter av föreningen. För lokalen på Trefaldighetsvägen 24 har styrelsen beslutat om en omvandling till fyra nya bostadsrätter, i likhet med det tidigare framgångsrika projektet på Gribbylundsvägen 76. Denna ombyggnation planeras ske under 2026.

Lokalen på Trefaldighetsvägen 22A, som fram till 2005 fungerade som en central samlingsplats innan den hyrdes ut till skolverksamhet, återgår nu i föreningens regi. I samband med detta återtar lokalen sitt historiska namn, Föreningsgården Ängsgården. Under det första kvartalet 2026 färdigställs lokalen för uthyrning. Verksamheten kommer att vända sig till en bred målgrupp där såväl bostadsrättshavare och hyresgäster som externa privatpersoner och företag ges möjlighet att hyra lokalerna för olika ändamål.

4.

Föreningen har ett omfattande underhållsansvar för sina hyresrätter och följer den långsiktiga plan som fastställdes 2019 efter en okulär besiktning av samtliga enheter. Under 2025 har löpande underhåll genomförts, däribland ett antal planerade byten av spisar och övriga vitvaror. Per den 31 december 2025 innehar föreningen 48 hyreslägenheter, varav 18 är upplåtna till Täby kommun och 30 hyrs ut direkt av föreningen. Styrelsen arbetar proaktivt för att återfå rådigheten över de kommunala lägenheterna i syfte att möjliggöra framtida omvandlingar till bostadsrätter, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi.

Styrelsen tillämpar en strikt bedömning gällande gränsdragningen mellan normalt och onormalt slitage, i synnerhet för de lägenheter som hyrs av Täby kommun. Detta innebär att kommunen bär ett tydligt ansvar för att lägenheterna hålls i gott skick. Vid uppsägning genomförs alltid en avflyttningsbesiktning, följt av ett samråd mellan föreningen och kommunen för att fastställa renoveringsbehov och kostnadsfördelning.

När en hyreslägenhet återgår till föreningen genomförs en noggrann process för att maximera det ekonomiska utfallet. I samråd med teknisk förvaltning och auktoriserad mäklare analyseras varje enskilt objekt för att avgöra om lägenheten ska säljas i befintligt skick eller om en hel respektive delvis renovering är ekonomiskt motiverad inför försäljning. Styrelsen fattar därefter beslut om utgångspris baserat på aktuellt marknadsläge för att säkerställa en marknadsmässig avyttring.

5.

Utomhusmiljö

Förvaltning av utemiljö och kulturhistoriska värden

Under 2025 har styrelsen bedrivit ett strukturerat arbete för att höja kvaliteten och ordning-en i föreningens utemiljöer. I samband med detta har en fördjupad utredning genomförts gällande fornlämningen vid Trefaldighetsvägen. Genom samverkan med Länsstyrelsen och Täby Hembygdsförening har lämningen, som tidigare bedömts vara en linbastu, omklassifice-rats till en fångstgrop för räv från tidigt 1800-tal. Denna korrekta registrering i Fornsök (Riksantikvarieämbetet) säkerställer att föreningen uppfyller sitt ansvar för markområdets kulturhistoriska dokumentation.

Underhåll av Ängsgården och trädbestånd

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Som ett led i att förbättra områdets tillgänglighet och trygghet har omfattande röjnings- och förbättringsarbeten genomförts kring Ängsgården. Arbetet har innefattat avlägsnande av buskage, friläggning av gångstråk samt tekniskt underhåll i form av rensning av tak och häng-rännor. Parallellt har en professionell trädinventering utförts över hela fastigheten. Identifie-rade åtgärdsbehov hanteras nu löpande för att säkerställa en trygg utemiljö och en god lång-siktig markförvaltning.

Ordning i gemensamma utrymmen och cykelinventering

För att frigöra kapacitet och säkerställa ett korrekt nyttjande av föreningens gemensamma ytor har en strukturerad cykelinventering inletts under 2025. Arbetet, som innefattar märk-ning och informationsutskick till medlemmarna, genomförs etappvis och beräknas vara slut-fört under 2026. Detta är en prioriterad åtgärd för att skapa ordning och förbättra framkom-ligheten i cykelrum och på gårdsytor.

Framtida miljö- och sopsorteringskrav

Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat den strategiska planeringen för att anpassa föreningens miljörum till kommande lagkrav på utökad sopsortering (enligt Naturvårdsver-kets föreskrifter). Arbetet är en central del av föreningens långsiktiga miljö- och kostnadsstra-tegi. Implementeringen sker stegvis och projektet beräknas vara fullt genomfört under 2027, vilket säkerställer att föreningen möter myndighetskrav och optimerar avfallstaxan.?

6.

Information och medlemskommunikation

Under 2025 har styrelsen publicerat tolv nyhetsblad. Dessa publiceras primärt digitalt på föreningens hemsida, fållbänken.se, men har även vid flera tillfällen under året delats ut i pappersform till samtliga boende. Sedan 2022 skickas samtliga nyhetsbrev även ut via e-post. För att få informationen direkt till sin inkorg behöver medlemmar registrera sin e-postadress i Nabo-portalen.

Utöver de digitala kanalerna finns information tillgänglig på trapphusens anslagstavlor samt på den nya digitala informationstavlan i styrelselokalens skyltfönster. För att underlätta personlig kontakt och dialog har styrelsen anordnat ett antal "Öppet hus" i styrelselokalen, vilket har varit ett mycket uppskattat inslag bland de boende. Föreningens hemsida hålls löpande uppdaterad för att säkerställa att medlemmar enkelt kan hitta svar på sina frågor.

7.

Gästlägenhet och evakueringsbostad

Föreningens övernattningslägenhet har varit tillgänglig för bokning under hela 2025 och nyttjas i ökande grad av medlemmarna. Utöver att fungera som logi fyller lägenheten en viktig funktion som evakueringsbostad vid omfattande underhållsarbeten eller vattenskador. Genom att erbjuda detta interna alternativ vid oförutsedda händelser kan föreningen reducera externa kostnader för ersättningsboende avsevärt.

Styrelsen innehar det övergripande ansvaret för lägenhetens förvaltning och administration, vilket omfattar:

Bokning och kommunikation: Hantering av bokningsförfrågningar, tillsyn av bokningssystemet samt all medlemskommunikation rörande lokalen.

Ekonomisk förvaltning: Administration av hyresavtal samt kontroll och uppföljning av inbetalningar.

Löpande underhåll och tillsyn: Ansvar för lokalens skick, inköp av förbrukningsmaterial samt besiktning och nyckelhantering i samband med uthyrning.

Kvalitetssäkring: Vid behov debiteras hyresgästen för kompletterande städning om lägenheten inte lämnats i föreskrivet skick.

8.

Parkering och mobilitet

Styrelsen har under 2025 ingått ett samarbetsavtal med P-Service, som därmed övertar ansvaret för kontroll och administration av föreningens parkeringsytor. Uppdraget innefattar att säkerställa efterlevnad av gällande parkeringsregler samt att beivra felparkeringar i enlighet med styrelsens fastställda riktlinjer. Syftet är att skapa en välordnad och trygg parkeringsmiljö för samtliga boende.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Bakgrunden till samarbetet är identifierade brister i den tidigare hanteringen. Bland annat har boende med tillfälliga platser på den externa parkeringen (”ICA-parkeringen”) blivit kvar längre än avsett, samtidigt som platser internt har tilldelats utanför den ordinarie turordningen. Projektet fokuserar även på långsiktiga lösningar för att hantera den generella platsbristen.

Användningen av föreningens laddplatser för el- och hybridbilar ökar successivt. Styrelsen följer utvecklingen noga för att kunna möta det framtida behovet av hållbara parkeringsalternativ och säkerställa att infrastrukturen räcker till.

Under året har ett prioriterat arbete bedrivits för att frigöra kapacitet genom att identifiera fordon som inte är i körbart skick samt motverka otillåten andrahandsuthyrning. Detta har visat sig vara en utmaning då vissa hyrestagare behåller sina platser trots att fordonen är avställda eller ej godkända vid besiktning. Styrelsen arbetar aktivt med att stärka efterlevnaden av hyresvillkoren för att säkerställa att parkeringsplatserna nyttjas på avsett sätt och kommer de boende till del.

9.

Rättsliga angelägenheter

Kort efter föreningsstämman 2024 stämdes föreningen av en medlem med tidigare god insyn i verksamheten. Stämningsansökan delgavs föreningen vid årsskiftet 2024/2025. I slutet av 2025 avkunnades stadfäst förlikning i målet till föreningens fördel, då motparten valde att återkalla samtliga yrkanden.

Domen har därefter överklagats av medlemmen till Svea Hovrätt. Föreningen inväntar för närvarande besked gällande prövningstillstånd, vilket krävs för att domstolen ska ta upp målet till prövning i sak.

Vad gäller för en stadfäst förlikning: Överenskommelsen (förlikningens mellan partnerna) får samma juridiska tyngd som om domstolen hade avgjort målet efter en hel rättegång och där dom är faställd.

Styrelsens prioriterade mål och fokusområden 2026

Ekonomisk förvaltning och kostnadskontroll

Ekonomisk optimering: Fortsatt arbete för att värna medlemmarnas ekonomiska intressen genom långsiktig finansiell planering.

Investeringsdisciplin: Bibehålla en restriktiv hållning till icke-nödvändiga investeringar för att säkerställa god likviditet.

Skadeprevention: Minimera kostnader för vattenskador och onormalt slitage genom aktivt förebyggande arbete.

Finansiell strategi: Aktiv förvaltning inför ränteomförhandlingar hösten 2026 i syfte att minimera räntekostnaderna.

Avtalsoptimering: Översyn av befintliga förvaltningsavtal för att säkerställa maximal kostnadseffektivitet.

Fastighetsutveckling och underhåll

Hissbyten: Fortsatt genomförande av det planerade utbytet av föreningens hissar.

Lokaloptimering: Slutföra konverteringen av den tidigare förskolan på Trefaldighetsvägen 24 till nya bostadsrättslägenheter.

Ventilation: Åtgärda felaktiga installationer i kök och badrum som påverkar fastighetens centrala ventilationssystem.

Gemensamma lokaler: Färdigställa Föreningsgården Ängsgården för uthyrningsverksamhet.

Framtidssäkring: Kontinuerlig kvalitetssäkring för att möta framtida tekniska och juridiska krav.

Parkering och miljö

Moderniserat kösystem: Implementera ett rättvist och effektivt system för hantering av parkeringsplatser.

Avtalshantering: Genomföra planerade uppdateringar av samtliga parkeringskontrakt.

Avfallshantering: Utarbeta en hållbar lösning för sopsortering och grovsopor inför 2027 års lagkrav.

Cykelinventering: Kommer att slutföras under 2026.

Utemiljö: Utökad satsning på skötsel av mark, trädbestånd och grönytor för ökad trivsel.

Medlemskommunikation och närområde

Tillgänglighet: Bibehålla en nära dialog med medlemmarna genom Öppet Hus, regelbundna nyhetsbrev och gemensamma städdagar.

Digital utveckling: Modernisera och effektivisera föreningens digitala kommunikationskanaler.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Samverkan: Verka för att Gribbylunds centrum utvecklas till en attraktiv samlingsplats i samarbete med Täby kommun. Vi arbetar för att medlemmar, hyresgäster och näringsidkare tillsammans ska hålla området attraktivt, vilket gynnar såväl bostädernas värde som de kommersiella lokalernas besöksantal.

Beståndsutveckling

Lägenhetsåtervinning: Aktivt arbete för att återta lägenheter från Täby kommun i syfte att öka antalet bostadsrätter.

Ombildningar: Fortsatt handläggning av processer för övergång från hyresrätt till bostadsrätt.

Kapitalstärkning: Projektering och färdigställande av fyra nya lägenheter för att stärka föreningens kapitalbas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 490 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 49. Vid räkenskapsårets slut fanns det 492 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 37 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	34 664 519	34 036 769	30 554 565	25 485 533
Resultat efter fin. poster	-9 360 303	-7 723 690	-9 637 956	-12 260 326
Soliditet (%)	47	47	48	49
Yttre fond	3 294 141	-	-	-
Taxeringsvärde	605 800 000	615 000 000	615 000 000	615 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	1 079	940	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	74,4	69,7	66,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 505	14 684	14 651	15 158
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 664	11 746	11 719	12 097
Sparande / kvm totalyta, kr	-56	50	1	9
Elkostnad / kvm totalyta, kr	179	173	234	246
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	62	49	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	235	283	301
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,06	2,49	1,21
Räntekänslighet (%)	13,34	13,61	15,59	21,21

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.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

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

Brf Fållbänken redovisar ett negativt resultat på -9 514 861 kr för räkenskapsåret 2025. Styrelsen vill härmed förtydliga bakgrunden till resultatet samt informera om kommande åtgärder.

Varför visar föreningen förlust?
Den största delen av förlusten beror på avskrivningar (en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar kassan) samt ökade räntekostnader och genomfört underhåll på hissar och avlopp (relining). Eftersom avgifterna lämnades oförändrade under 2025 täckte de inte dessa ökade kostnader fullt ut i bokföringen.

Åtgärder och planering för 2026
För att stärka föreningens ekonomiska ställning och möta de högre kostnaderna har styrelsen beslutat om följande:

Intäkts planering: Under 2026 påbörjas ett aktivt arbete med att se över och höja föreningens intäkter. Detta görs för att säkerställa att vi har ett tillräckligt kassaflöde för framtida investeringar och för att skapa en balans mellan inkomster och utgifter.

Kostnadskontroll: Vi fortsätter arbetet med att optimera driften och förhandla om föreningens lån för att hålla nere räntekostnaderna.

Genom dessa steg och en långsiktig underhållsplan ser styrelsen till att Brf Fållbänken förblir en ekonomiskt trygg och välskött förening.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	374 995 150	-	2 195 160	377 190 310
Upplåtelseavgifter	36 045 573	-	2 799 840	38 845 413
Fond, yttre underhåll	0	-	19 641 136	19 641 136
Balanserat resultat	-100 127 268	-7 723 690	-3 294 141	-111 145 098
Årets resultat	-7 723 690	7 723 690	-9 360 303	-9 360 303
Eget kapital	**319 536 761**	**-16 346 995**	**11 981 692**	**315 171 458**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-111 145 098
Årets resultat	-9 360 303
Totalt	**-120 505 401**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 398 952
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 845 328
Balanseras i ny räkning	-124 059 025
	-120 505 401

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

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	34 664 519	34 036 769
Övriga rörelseintäkter	3	19 265	344 079
Summa rörelseintäkter		**34 683 784**	**34 380 848**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-25 703 708	-24 696 305
Övriga externa kostnader	9	-1 399 058	-1 450 504
Personalkostnader	10	-577 111	-531 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 990 956	-4 776 208
Summa rörelsekostnader		**-32 670 833**	**-31 454 803**
RÖRELSERESULTAT		**2 012 951**	**2 926 046**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		432	5 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-11 373 685	-10 655 727
Summa finansiella poster		**-11 373 254**	**-10 649 735**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-9 360 303**	**-7 723 690**
ÅRETS RESULTAT		**-9 360 303**	**-7 723 690**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	661 384 402	665 916 598
Maskiner och inventarier	13	3 570 956	1 208 239
Pågående projekt	14	72 900	3 114 603
Summa materiella anläggningstillgångar		**665 028 258**	**670 239 440**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**665 028 258**	**670 239 440**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		261 904	547 585
Övriga fordringar	15	2 770 888	4 278 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	899 143	618 266
Summa kortfristiga fordringar		**3 931 935**	**5 444 446**
Kassa och bank			
Kassa och bank		125 287	90 781
Summa kassa och bank		**125 287**	**90 781**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 057 222**	**5 535 227**
SUMMA TILLGÅNGAR		**669 085 480**	**675 774 667**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		416 035 723	411 040 723
Fond för yttre underhåll		19 641 136	16 346 995
Summa bundet eget kapital		**435 676 859**	**427 387 718**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-111 145 098	-100 127 268
Årets resultat		-9 360 303	-7 723 690
Summa fritt eget kapital		**-120 505 401**	**-107 850 957**
SUMMA EGET KAPITAL		**315 171 458**	**319 536 761**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	234 833 320	229 700 000
Övriga långfristiga skulder		270 080	270 080
Summa långfristiga skulder		**235 103 400**	**229 970 080**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	110 783 340	118 200 000
Leverantörsskulder		2 076 422	1 841 598
Skatteskulder		1 843 310	1 791 505
Övriga kortfristiga skulder		129 213	213 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 978 338	4 221 538
Summa kortfristiga skulder		**118 810 623**	**126 267 826**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**669 085 480**	**675 774 667**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**2 012 951**	**2 926 046**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 990 956	4 776 208
	7 003 907	**7 702 254**
Erhållen ränta	432	5 992
Erlagd ränta	-11 401 021	-10 679 547
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-4 396 683**	**-2 971 302**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 722	511 287
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 208	-4 816 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-4 382 168**	**-7 276 897**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	220 226	1 805 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**220 226**	**1 805 681**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 995 000	1 130 000
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-2 283 340	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 711 660**	**1 930 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 450 283**	**-3 541 216**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 097 117**	**7 638 333**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 646 834**	**4 097 117**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fållbänken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	25 163 269	24 822 049
Hyresintäkter, bostäder	4 598 847	4 469 911
Hyresintäkter, lokaler	2 708 678	2 807 284
Hyresintäkter, p-platser	1 197 545	1 191 946
Kabel-TV/Bredband	772 350	764 017
Intäktsreduktion	-91 416	-91 416
El	73 058	0
Övriga intäkter	242 187	72 978
Summa	**34 664 519**	**34 036 769**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-20	0
Erhållna bidrag	0	200 000
Övriga intäkter	6 583	126 548
Övriga rörelseintäkter	12 702	17 531
Summa	**19 265**	**344 079**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 855 932	1 716 930
Besiktning och service	269 509	1 558 556
Städning	655 037	624 412
Övrigt	100 565	16 926
Trädgårdsarbete	901 794	1 105 909
Snöskottning	645 845	1 106 881
Summa	**4 428 682**	**6 129 615**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 930 867	13 132
Underhåll	2 650	0
Bostäder	483 329	120 040
Hyreslägenheter	51 783	75 565
Lokaler	9 974	47 355
Tvättstuga	142 526	330 329
Trapphus/port/entr	64 069	884
Dörrar och lås/porttele	128 831	146 843
VA	1 415 167	1 637 838
Värme	55 944	724 133
Ventilation	122 265	173 603
El	280 129	114 842
Kabel-tv/bredband	0	19 005
Hissar	343 485	357 950
Tak	0	12 237
Fasader	0	545
Fönster	8 772	0
Balkonger	12 213	35 677
Staket/grind/terrass	7 293	0
Gård/markytor	58 720	6 125
Försäkringsärende/vattenskada	1 032 377	349 719
Reparation p.g.a. skadegörelse	12 936	38 276
Temp. rep und eller projekt	1 075 198	0
Summa	**7 238 528**	**4 204 098**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	10 378	110 919
Tvättstuga	15 000	0
Dörrar och lås/porttele	0	20 790
Övriga gemensamma utrymmen	105 145	645 281
VA	1 603 214	0
Värme	0	31 250
Ventilation	0	223 307
Hissar	1 111 591	3 391 398
Summa	**2 845 328**	**4 422 945**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	5 289 333	5 123 543
Vatten	2 266 801	1 849 753
Sophämtning	867 710	676 158
Summa	**8 423 843**	**7 649 454**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	522 885	501 092
Övrigt	1 976	4 306
Tomträttsavgälder	0	2 610
Bredband	107 999	4 082
Kabel-TV	1 193 132	934 468
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	939 460	841 760
Summa	**2 767 327**	**2 290 193**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	341 526	648 327
Förbrukningsmaterial	46 633	77 057
Programvaror	27 218	32 403
Arbetskläder	0	5 901
Juridiska kostnader	342 619	149 380
Revisionsarvoden	105 000	75 000
Ekonomisk förvaltning	443 101	422 437
Konsultkostnader	92 960	40 000
Summa	**1 399 058**	**1 450 504**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	451 000	415 900
Övriga personalkostnader	0	142
Sociala avgifter	126 111	115 743
Summa	**577 111**	**531 785**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	11 338 733	10 618 489
Övriga räntekostnader	34 952	37 238
Summa	**11 373 685**	**10 655 727**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	707 706 821	707 706 821
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**679 513 189**	**679 513 189**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 596 591	-37 258 027
Årets avskrivning	-4 532 196	-4 532 196
Utgående ackumulerad avskrivning	**-18 128 787**	**-41 790 223**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**661 384 402**	**665 916 598**
I utgående restvärde ingår mark med	*254 487 000*	*254 487 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	415 000 000	369 400 000
Taxeringsvärde mark	194 000 000	245 600 000
Summa	**605 800 000**	**615 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 833 628	3 758 325
Årets inköp	2 821 477	75 303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 655 105**	**3 833 628**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 625 389	-2 381 377
Årets avskrivning	-458 760	-244 012
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 084 149**	**-2 625 389**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 570 956**	**1 208 239**

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 114 603	4 995 587
Årets investeringar	1 541 054	6 606 846
Omfört till Byggnad	-4 582 757	-8 487 830
Summa pågående arbeten	**72 900**	**3 114 603**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	596	9 982
Övriga fordringar	248 745	262 277
Klientmedelskonto	2 521 028	4 006 139
Räntekonto Borgo	519	197
Summa	**2 770 888**	**4 278 595**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	587 060	330 380
Försäkringspremier	178 333	167 667
Bredband	15 624	8 168
Förvaltning	118 126	112 051
Summa	**899 143**	**618 266**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	4,06 %	52 700 000	53 900 000
SEB	2028-03-28	3,19 %	63 916 660	65 000 000
SEB	2026-11-28	4,06 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2027-11-28	2,75 %	50 000 000	50 000 000
SEB	2027-11-28	2,64 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2027-11-28	2,64 %	67 000 000	67 000 000
SEB	2026-05-28	2,39 %	2 000 000	2 000 000
Summa			**345 616 660**	**347 900 000**
Varav kortfristig del			110 783 340	118 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 334 199 960 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 298	37 242
El	564 939	630 811
Löner	72 334	72 334
Utgiftsräntor	126 870	154 206
Förutbetalda avgifter/hyror	3 209 897	3 326 945
Summa	**3 978 338**	**4 221 538**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	426 000 000	426 000 000

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Täby

Claes Gustavsson
Ordförande

Karl David Fredrik Andersson
Styrelseledamot

Linda Eklund
Styrelseledamot

Maria Esther Mendoza Rada
Styrelseledamot

Thomas Nordell
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

Hy9cUnzh-I-HJi5IhzhZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 11:40

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 18:53

DOCUMENT ID:
HJi5IhzhZx

ENVELOPE ID:
Hy9cUnzh-l-HJi5IhzhZx

DOCUMENT NAME:
Brf Fållbänken 1, 769625-1730 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
25 pages

SHA-512:
b13d4a88fd4e2041dd18f947be5f9a7c43885e761eca5b06aa4468f178042dd56220f8270d4d58bed69a2c58309925b5dff2a8f70a48e87737d05570384fd1d7

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **LINDA EKLUND**	**Signed**	**07.04.2026 19:03**	**eID**	**Swedish BankID**
plingis_ronn@hotmail.com	Authenticated	07.04.2026 18:56	Low	IP: 94.234.85.134
2. **Claes Gustavsson**	**Signed**	**07.04.2026 19:05**	**eID**	**Swedish BankID**
classesgarage@icloud.com	Authenticated	07.04.2026 19:03	Low	IP: 213.66.89.235
3. **KARL DAVID FREDRIK ANDERSSON**	**Signed**	**07.04.2026 19:06**	**eID**	**Swedish BankID**
karl-david@telia.com	Authenticated	07.04.2026 18:56	Low	IP: 104.28.31.63
4. **THOMAS NORDELL**	**Signed**	**07.04.2026 19:27**	**eID**	**Swedish BankID**
thomasnordell4@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 19:27	Low	IP: 213.66.89.235
5. **MARIA ESTHER MENDOZA RADA**	**Signed**	**08.04.2026 06:44**	**eID**	**Swedish BankID**
mendozaarco@hotmail.com	Authenticated	08.04.2026 06:43	Low	IP: 90.130.52.214
6. **SIMON NILS GUNNAR GRANATH**	**Signed**	**08.04.2026 11:40**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.granath@dillon.se	Authenticated	08.04.2026 07:28	Low	IP: 85.24.162.231

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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 Brf Fållbänken 1
Org.nr 769625-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fållbänken 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

Revisorns ansvar
Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

SJ5qLhf2-I-SyicL2GhWe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fållbänken 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

SJ5qLhf2-I-SyicL2GhWe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.04.2026 07:26

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 07.04.2026 18:53

DOCUMENT ID:
SyicL2GhWe

ENVELOPE ID:
SJ5qLhf2-l-SyicL2GhWe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 - Brf Fållbänken 1.pdf
2 pages

SHA-512:
10ded83c846427f7723c28c1129ff9d827785bf7bcf356c
d4249ef30cc44314572d1c06cc88fbf68d405bf289f2f20
7fcfd791d5ccdf1838908175d80bb78c14

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	Signed	08.04.2026 07:26	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	08.04.2026 07:26	Low	IP: 85.24.162.231

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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