

# Årsredovisning 2023

Brf Fålhagslunden

769629-4235



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fålhagslunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

### Registreringsdatum

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

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 1 lokal om 492 kvm. Byggnadernas totalyta är 11744 kvm.

### Underhållsplan

Föreningen följer ingen underhållsplan

### Styrelsens sammansättning

Per Johan Mattias Svanberg	Ordförande
Lars Backman	Styrelseledamot
Carl Andersson	Styrelseledamot
Christian Lundgren	Styrelseledamot
Felix Stråle	Styrelseledamot
Gustav Emil Jonas Holmgren	Styrelseledamot

### Valberedning

Johanna Sundberg  
Leif Udden Björklund

### Revisorer

Peter Lindqvist    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under det förgångna året har vår BRF Fålhagslunden fortsatt att arbeta med att säkra och förvalta våra ekonomiska resurser på ett ansvarsfullt sätt. En av de väsentliga aspekterna som påverkat vår ekonomi har varit de genomförda hyreshöjningarna. Under året har föreningen varit tvungen att genomföra två hyreshöjningar för att möta de ökande kostnaderna, särskilt relaterade till räntehöjningar på ett av våra lån. Den första hyreshöjningen genomfördes av den tidigare styrelsen med 4% vid årsskiftet och den andra genomförde vi i den nya styrelsen med 25%. Dessa höjningar var nödvändiga för att bibehålla en hållbar ekonomi och möjliggöra fortsatt underhåll och utveckling av vår förening. Den primära drivkraften bakom hyreshöjningarna har varit räntehöjningar på föreningens lån samt arbetet med förskolan. Trots att föreningen har vidtagit åtgärder för att minimera kostnaderna och förvalta resurserna effektivt, har de externa påverkansfaktorerna varit utmanande. Föreningen kommer att fortsätta att noggrant övervaka och hantera sina ekonomiska förutsättningar för att säkerställa en stabil och hållbar framtid. Vi strävar efter att informera och engagera medlemmarna i föreningen genom transparent kommunikation om ekonomiska förändringar och beslut. I övrigt så kommer förskolan att läggas ut till försäljning under Q2 där vi har extern hjälp från Mats Eriksson från Eranzo AB som vi har anlitat som mäklare för de uppdraget. Styrelsen har inte plockat ut något arvode under året men har för avsikt att ta ut arvodet retroaktivt när vi får in pengar från försäljningen av förskolan under Q2.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4% och 2023-09-01 med 25%.

### Förändringar i avtal

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening genomfört några förändringar avseende våra avtal. Det glädjande meddelandet är att vi har lyckats förhandla fram en förmånlig överenskommelse som resulterat i en sänkt kostnad för bredband och internet.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har inte plockat ut något arvode under året men har för avsikt att ta ut arvodet retroaktivt när vi får in pengar från försäljningen av förskolan under Q2.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 047 203	1 791 378	1 788 248	1 759 511
Resultat efter fin. poster	-2 213 442	-2 745 531	-2 505 058	-2 356 292
Soliditet (%)	77	77	78	78
Yttre fond	976 562	999 838	789 171	569 973
Taxeringsvärde	99 817 000	99 817 000	73 066 000	73 066 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	749	748	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	97,4	97,8	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 216	12 138	12 230	12 292
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 732	9 670	10 105	10 156
Sparande per kvm totalyta, kr	16	-55	-83	-34
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	50	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	134	122	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	213	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,04	1,04	1,13
Räntekänslighet (%)	14,20	16,21	16,36	16,74

**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

Förlusten beror delvis på kostnader som tillkommit i samband med försäljningen av förskolan och delvis på grund av att månadsavgifterna höjdes för sent i förhållande till räntehöjningarna. Åtgärder för att undvika ett negativt resultat är att under 2024 sälja förskolan för att minska skuldsättningen samt att intäkterna ökar i form av månadsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	114 490 000	-	-	114 490 000
Upplåtelseavgifter	109 600	-	-	109 600
Fond, yttre underhåll	999 838	-	-23 276	976 562
Balanserat resultat	-14 533 907	-2 745 531	23 276	-17 256 163
Årets resultat	-2 745 531	2 745 531	-2 213 442	-2 213 442
<b>Eget kapital</b>	<b>98 319 999</b>	<b>0</b>	<b>-2 213 442</b>	<b>96 106 557</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 256 163
Årets resultat	-2 213 442
<b>Totalt</b>	<b>-19 469 605</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	299 451
Balanseras i ny räkning	-19 769 056
	<b>-19 469 605</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 047 203	1 791 378
Övriga rörelseintäkter	3	18 653	6 970
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 065 856</b>	<b>1 798 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 403 519	-1 816 045
Övriga externa kostnader	8	-105 449	-104 508
Personalkostnader	9	-994	-66 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 260 464	-2 260 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 770 426</b>	<b>-4 247 685</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 704 570</b>	<b>-2 449 337</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		338	394
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-509 210	-296 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-508 872</b>	<b>-296 194</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 213 442</b>	<b>-2 745 531</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 213 442</b>	<b>-2 745 531</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	124 324 339	126 584 803
Pågående projekt - Projekt Förskola		317 715	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 642 054</b>	<b>126 584 803</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 642 054</b>	<b>126 584 803</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 839	11 600
Övriga fordringar	12	11 792	12 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	169 056	160 074
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 687</b>	<b>183 898</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		438 395	411 686
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>438 395</b>	<b>411 686</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>636 082</b>	<b>595 584</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>125 278 136</b>	<b>127 180 387</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 599 600	114 599 600
Fond för yttre underhåll		976 562	999 838
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 576 162</b>	<b>115 599 438</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-17 256 163	-14 533 907
Årets resultat		-2 213 442	-2 745 531
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 469 605</b>	<b>-17 279 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 106 557</b>	<b>98 319 999</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 764 820	13 908 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 764 820</b>	<b>13 908 744</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 808 798	14 481 578
Leverantörsskulder		148 012	74 565
Skatteskulder		14 985	71 950
Övriga kortfristiga skulder		-120	30 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	435 083	292 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 406 758</b>	<b>14 951 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>125 278 136</b>	<b>127 180 387</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 704 570</b>	<b>-2 449 337</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 260 464	2 260 464
	<b>555 894</b>	<b>-188 873</b>
Erhållen ränta	338	394
Erlagd ränta	-419 205	-304 323
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>137 027</b>	<b>-492 802</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 789	11 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 890	-55 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>161 128</b>	<b>-536 978</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-317 715	19 032
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-317 715</b>	<b>19 032</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-216 704	-216 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>183 296</b>	<b>-216 704</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>26 709</b>	<b>-734 650</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>411 686</b>	<b>1 146 336</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>438 395</b>	<b>411 686</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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 011 704	1 751 712
Hysesintäkter, p-platser	24 000	24 000
Hysesintäkter, lokaler	11 499	15 666
<b>Summa</b>	<b>2 047 203</b>	<b>1 791 378</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-4	-1
Elprisstöd	18 657	0
Övriga rörelseintäkter	0	6 971
<b>Summa</b>	<b>18 653</b>	<b>6 970</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	274 052	188 267
Besiktning och service	33 997	110 888
Trädgårdsarbete	0	19 268
Snöskottning	61 919	25 157
<b>Summa</b>	<b>369 968</b>	<b>343 580</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	133 826
Bostäder	7 544	0
Trapphus/port/entr	3 899	0
Dörrar och lås/porttele	19 257	0
VA	7 446	0
Ventilation	2 600	0
Fasader	21 766	0
Fönster	11 120	0
<b>Summa</b>	<b>73 632</b>	<b>133 826</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	99 560	147 911
Uppvärmning	394 487	359 268
Vatten	129 552	117 928
Sophämtning	81 414	77 070
<b>Summa</b>	<b>705 013</b>	<b>702 177</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	55 098	52 047
Kabel-TV	38 269	39 799
Bredband	95 059	95 160
Övrigt	0	60 249
Fastighetsskatt	66 480	66 480
<b>Summa</b>	<b>254 906</b>	<b>313 735</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 870	0
Övriga förvaltningskostnader	31 877	36 427
Juridiska kostnader	3 313	3 885
Revisionsarvoden	20 000	20 438
Ekonomisk förvaltning	45 389	43 757
<b>Summa</b>	<b>105 449</b>	<b>104 508</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 709
Övriga personalkostnader	994	959
<b>Summa</b>	<b>994</b>	<b>66 668</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

#### RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	506 560	296 102
Övriga räntekostnader	2 650	486
<b>Summa</b>	<b>509 210</b>	<b>296 588</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 461 588	143 461 588
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 461 588</b>	<b>143 461 588</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 876 785	-14 616 321
Årets avskrivning	-2 260 464	-2 260 464
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 137 249</b>	<b>-16 876 785</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>124 324 339</b>	<b>126 584 803</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 793 864</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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 792	12 224
<b>Summa</b>	<b>11 792</b>	<b>12 224</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 965	16 058
Fastighetsskötsel	65 756	62 201
Försäkringspremier	43 757	40 512
Kabel-TV	0	2 442
Vatten	13 941	10 503
Bredband	1 280	8 561
Förvaltning	20 357	19 797
<b>Summa</b>	<b>169 056</b>	<b>160 074</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	4,74 %	6 986 877	7 059 657
Stadshypotek	2025-01-30	1,00 %	6 776 307	6 847 451
Stadshypotek	2026-10-30	1,19 %	7 132 437	7 205 217
Swedbank	2023-04-24	1,17 %		7 277 997
Stadshypotek	2024-04-30	4,45 %	7 277 997	
Stadshypotek	2024-03-07	4,74 %	400 000	
<b>Summa</b>			<b>28 573 618</b>	<b>28 390 322</b>
Varav kortfristig del			14 808 798	14 481 578

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 490 098 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 650	0
El	8 607	19 233
Uppvärmning	59 425	60 218
Utgiftsräntor	128 752	38 747
Förutbetalda avgifter/hyror	195 012	157 264
Beräknat revisionsarvode	15 637	17 500
<b>Summa</b>	<b>435 083</b>	<b>292 962</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjs med 13% 2024



## Underskrifter

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

---

Carl Andersson  
Styrelseledamot

---

Christian Lundgren  
Styrelseledamot

---

Felix Stråle  
Styrelseledamot

---

Gustav Emil Jonas Holmgren  
Styrelseledamot

---

Per Johan Mattias Svanberg  
Ordförande

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

---

Peter Lindqvist BOREV Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 09:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 11:19

DOCUMENT ID:

B1bV5ge2yR

ENVELOPE ID:

SJeXcgen1R-B1bV5ge2yR

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden, 769629-4235 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL ANDERSSON carl.andersson@entire.se	Signed Authenticated	04.04.2024 12:54 04.04.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/05) IP: 95.193.173.76
2. Christian Lundgren lundgren.ch@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:06 04.04.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/20) IP: 146.247.188.158
3. Gustav Emil Jonas Holmgren gustavholmgren@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2024 16:10 04.04.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/24) IP: 95.193.161.120
4. FELIX STRÅLE felix.strale@bjerking.se	Signed Authenticated	04.04.2024 20:26 04.04.2024 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/06) IP: 90.224.117.205
5. Per Johan Mattias Svanberg svanbergmattias83@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:16 18.04.2024 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/29) IP: 94.191.153.72
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	18.04.2024 09:58 18.04.2024 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

\* 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 10:00

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 11:19

DOCUMENT ID:

SJEqeg3yR

ENVELOPE ID:

B1m5ll3yC-SJEqeg3yR

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden - RB - 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	18.04.2024 10:00 18.04.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

\* 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