



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Falköping 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Falköping 1 med säte i Stenstorp org.nr. 769606-4315 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Friheten 7	2000-11-28	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos S&P Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 222
Totalt 44 objekt		3 222

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 13 st 2 rok, 23 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sonja Normark	Ordförande
Annika Pettersson	Ledamot
Anneli Lejon	Ledamot
Jan Bjerenius	Ledamot
Jeanette Sandahl	Ledamot
Patrik Rohdin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sonja Normark, Anneli Lejon och Jan Bjerenius.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Hans Gösta Jonasson vald av föreningen, revisor hos Frejs Revisorer AB.

Valberedning har varit: Karin Koschatzky Gustafsson (sammankallande) och Ursula Hector, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-01. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar och 1 genom ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-08-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

- Nya entretak och belysning har satts upp utanför ytterdörrarna till trapphusen.
- FTX-aggregat har satts in i lgh två och kontrollmätning har utförts i alla sju lägenheter där det krävdes FTX-aggregat för att komma till rätta med höga radonhalter. Detta resultat, tillsammans med resultatet från tidigare gjorda mätningar i övriga lägenheter, visar att gränsvärdet 200 Bq nu underskrids i samtliga lägenheter. Miljösamverkan Östra Götaland (MÖS) har därför avslutat ärendet med för höga radonhalter i våra lägenheter.
- Nytt treårigt fastprisavtal för elen har ingåtts med Vattenfall.
- Alla altaner har målats om av medlemmar.
- Alla utebänkar har tvättats, slipats och oljats in.
- Alla källarförråd har märkts upp med lägenhetsnummer.
- Serviceavtal har ingåtts med Solfabriken om skötsel av solcellsanläggningen.
- Kabelrör är nedgrävd mellan hus 19 och 21 och nätverkskabel är dragen. Solcellerna kommunicerar nu via kabel och inte trådlöst som tidigare.
- Avtal är ingått med HSB gällande underhållsplan.
- Vi har haft läckage på 2 värmepumper som är åtgärdat.
- Sandförvaringslåda är inhandlat så det blir enklare att sanda vid behov.

...

...

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Monterat FTX-fläktar i flera lägenheter. Tvättning och målning av fasader och balkonger. Målning av trapphus. Byte av tvättmaskin i hus 21. Byte av torkrumsavfuktare i hus 19. Målning av gemensamhetslokalen. Yttre vägs skyltar har bytts ut.
2022	Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Monterat FTX-fläktar. Bytt värmepump - VP 21. Monterat nya låscylindrar på entredörrar och källardörrar. Monterat fågelskydd runt solpanelerna. Lagt ny asfalt och kansten på hela området. Det är bytt träfasad och tilläggsisolerat mellan hus 21 och 23.
2021	Byte av samtliga värmemätare i lägenheterna. OVK-besiktning av alla byggnader och lägenheter. Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Målning av fasadfot på samtliga hus. Bytt samtliga elmätare till lägenheterna. Bytt samtliga porttelefoner Byggt om värmecentralen och kopplat på fjärrvärme.
2020	Byte av tvättmaskin i hus 19. Radonmätning hösten 2020 i kvarvarande lägenheter. Vidare åtgärd mot höga radonvärden. installerat fläkt för sug under källargolv i hus 19 och 21. Målning av parkeringslinjer.
2019	Byte av tvättmaskin i hus 21. Vidare åtgärder mot höga radonvärden. Installerat fläkt för sug under källargolv i hus 23. Installation av solpaneler på alla hus. Igångsatt september 2019.
2018	Vattenmätarkonsol. Radonåtgärder. Installation av 24 frånluftsfläktar i lägenheter med radonvärden över 200bq/m3.
2017	Bauer vattenrening. Installation av filter för vattenrening i värmeledningssystemet. Radonmätning. Mätning av radon i samtliga lägenheter.
2016	Renovering av väggen mellan hus 21 och 23 på den sidan som vätter mot gården. Relining av samtlig avloppsstammar. Tubus system.
2013	Byte av tak på alla hus.
2006	Installation av dörrtelefoner.
2005	Installation av bergvärme. tre värmepumper med 14 borrhål.
2003-2004	Byte av fönster och balkongdörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Utvändig målning av alla fönster och balkondörrar.
- Ommålning av vindskivorna.
- Målning av golv och väggar i tvättstugor och källargångar i hus 19 och 21.
- Renovering av utvändig trappa mellan hus 21 och 23.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	68	83	133	157	27
Skuldsättning, kr/kvm	2 034	2 107	2 180	1 600	1 530
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 034	2 107	2 180	1 600	1 530
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	139	129	132	83
Årsavgifter, kr/kvm	561	535	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	630	691	577	549	467
Nettoomsättning, tkr	1 824	1 763	1 675	1 629	1 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	-752	-1 519	-501	-191
Soliditet, %	0	0	0	6	14

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på föreningens underhållsarbete. Årsavgiften höjdes 2024-08-01 med 6 % och även en höjning med 3% från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 359 756	0	0	1 359 756
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	162 044	0	0	162 044
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	122 040	0	-122 040	0
S:a bundet eget kapital, kr	1 643 840	0	-122 040	1 521 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 795 451	-751 951	122 040	-3 425 362
Årets resultat, kr	-751 951	751 951	-183 417	-183 417
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 547 402	0	-61 377	-3 608 779
S:a eget kapital, kr	-1 903 562	0	-183 417	-2 086 979

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 040 kr samt ianspråktagande skett med 122 040 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 425 362
Årets resultat, kr	-183 417
Reservation till underhållsfond, kr	-122 040
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 040
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 608 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 608 779

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-183 417 kr
Avsättning till underhållsfond	-122 040 kr
Disposition underhållsfond	<u>122 040 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	0 kr
Resultat efter fondförändring	-183 417 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 823 989	1 763 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 360	461 544
Summa Rörelseintäkter		2 028 349	2 224 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 516 666	-2 319 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 027	-156 847
Personalkostnader	Not 6	-150 949	-144 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-177 961	-195 696
Summa Rörelsekostnader		-2 000 603	-2 816 968
Rörelseresultat		27 746	-592 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 591	13 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-212 754	-173 599
Summa Finansiella poster		-211 163	-159 874
Resultat efter finansiella poster		-183 417	-751 951
Resultat före skatt		-183 417	-751 951
Årets resultat		-183 417	-751 951



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	4 487 613	4 449 674
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 487 613	4 449 674
Summa Anläggningstillgångar		4 487 613	4 449 674

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		93	19 736
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	434 149	39 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 822	0
Summa Kortfristiga fordringar		459 064	59 479

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	0	555 860
Summa Kassa och bank		0	555 860
Summa Omsättningstillgångar		459 064	615 339

Summa Tillgångar		4 946 678	5 065 013
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 521 800	1 521 800
Fond för yttre underhåll	0	122 040
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 521 800	1 643 840
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 425 362	-2 795 451
Årets resultat	-183 417	-751 951
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 608 779	-3 547 402
Summa Eget kapital	-2 086 979	-1 903 562
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 1 680 000	3 435 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	1 680 000	3 435 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 874 200	3 352 300
Leverantörsskulder	147 758	52 571
Skatteskulder	46 464	58 692
Övriga kortfristiga skulder	0	21 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 285 235	48 639
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 353 657	3 533 575
Summa Skulder	7 033 657	6 968 575
Summa Eget kapital och skulder	4 946 678	5 065 013



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	27 746	-592 077
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 961	195 696
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	177 961	195 696
Erhållen ränta	1 591	13 725
Erlagd ränta	-202 573	-173 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 725	-556 255
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 035	10 045
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	288 000	-220 459
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	275 966	-210 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 691	-766 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-215 900	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-233 100	-233 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 100	-233 100
Årets kassaflöde	-168 309	-999 769
Likvida medel vid årets början	586 509	1 586 278
Likvida medel vid årets slut	418 199	586 509



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 664 005	1 489 422
	Årsavgifter bostäder el	38 057	0
	Årsavgifter bostäder värme	106 382	0
	Hyror lokaler	3 000	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	233 776
	Hyror övrigt	400	600
	Övriga intäkter	12 145	39 549
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 823 989	1 763 347
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 823 989	1 763 347

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	112 025
	Övriga intäkter	204 360	349 519
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	204 360	461 544
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-295 423	-211 155
	Snö och halk-bekämpning	-13 195	-4 750
	Reparationer	-104 610	-519 817
	Planerat underhåll	-223 073	-841 213
	El	-417 458	-315 019
	Uppvärmning	-22 376	-17 142
	Vatten	-142 163	-146 940
	Sophämtning	-45 720	-43 332
	Fastighetsförsäkring	-41 805	-57 530
	Kabel-TV och bredband	-13 472	-12 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 692	-58 692
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 627	-90 910
	Övriga driftkostnader	-15 052	-1 075
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 516 666	-2 319 931
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 594
	Administrationskostnader	-52 875	-97 359
	Extern revision	-58 500	-28 000
	Konsultkostnader	0	-2 438
	Medlemsavgifter	-5 850	-5 850
	Föreningsverksamhet	-7 346	-11 606
	Övriga förvaltningskostnader	-30 456	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 027	-156 847

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 300	-111 448
	Övriga arvoden	-8 000	0
	Sociala avgifter	-28 649	-33 046
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 949	-144 494

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	344	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 247	13 725
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 591	13 725

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-212 754	-173 247
	Övriga räntekostnader	0	-352
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-212 754	-173 599

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 709 957	8 709 957
	Ingående anskaffningsvärde mark	86 000	86 000
	Årets investeringar	215 900	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-80 126	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 931 731	8 795 957
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 346 283	-4 150 587
	Årets avskrivningar	-177 961	-195 696
	Återförda avskrivningar	80 126	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 444 118	-4 346 283
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 487 613	4 449 674
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 289 000	15 289 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 897 000	3 897 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 186 000	19 186 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 195 500	7 195 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 195 500	7 195 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	418 199	30 649
	Övriga fordringar	15 950	9 094
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	434 149	39 743
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	20 903	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 919	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	24 822	0

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	3
Handelsbanken transaktionskonto	0	118 245
SBC Borgo konto	0	437 612
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	555 860

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,63%	2025-03-01	675 000	60 000
Stadshypotek AB	1,82%	2026-09-30	140 000	80 000
Stadshypotek AB	2,87%	2027-03-01	1 620 000	0
Stadshypotek AB	3,69%	2025-06-01	1 000 000	0
Stadshypotek AB	5,03%	2025-04-30	765 450	8 100
Stadshypotek AB	4,25%	2025-03-03	1 100 000	0
Stadshypotek AB	4,5%	2025-01-30	1 253 750	85 000
			6 554 200	233 100

Långfristig del	1 680 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 794 200
Kortfristig del	4 874 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	233 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	932 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,64%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	165 068	30 648
Upplupna räntekostnader	28 172	17 991
Övriga upplupna kostnader	91 995	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	285 235	48 639

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falköping 1

Org.nr 769606-4315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 de 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. De 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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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.

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 Falköping 1 för räkenskapsåret 2024 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Falköping 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SONJA NORMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:08:36



ANNIKA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:23:11



JAN BJERENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 22:13:29



ANNELI LEJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 18:42:41



JEANETTE SANDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 10:30:56



PATRIK ROHDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:12:39



HANS GÖSTA JONASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:55:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Falköping 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS GÖSTA JONASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:54:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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