

Årsredovisning 2024

Brf Fallet

785000-0436



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fallet

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

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

Innehåll

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-19 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
Stigslund 49:4	1960	Gävle

Marken innehas med äganderätt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett under 2021(intervall vart 6:e år).

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 2 st bostadshus innehållande 24 bostadsrätter om totalt 1 459 kvm. Det finns 8 garage om totalt 134 kvm. Totalytan är 1593 kvm. Det finns också 16 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

24 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Hans-Erik Lundberg	Ordförande
Michael Hjertberg	Styrelseledamot
Monica Hemström	Styrelseledamot
Charlotta Hillberg	Suppleant
Viktor Wachsmann	Suppleant

Valberedning

Valberedning saknas - uppdraget utföres av Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jim Karlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Utförda historiska underhåll

- 1995** ● Byte av avloppsstammar och vattenledningar i samtliga kök och badrum
Renovering av badrum (kakel)
- 1998** ● Byte av samtliga balkonger
- 2001** ● Byte av fönster och balkongdörrar
- 2004** ● Markarbeten och friggebod
- 2005** ● Murningsarbeten östra gaveln
- 2007** ● 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st mangel samt 1 st avfuktare
- 2010** ● Byte lägenhets- och entrédörrar
- 2013** ● Målning trapphus
- 2021** ● Takrenovering
Renovering/målning av förrådshus och soprum
- 2022** ● Byte av garageportar
Målning dörrar till cykel-förråd och tvättstuga samt tak över entrédörrar
Asfaltering (lagning) på gården
- 2023** ● Byte golvbeläggning tvättstuga

Avtal med leverantörer

Snöröjning etc.	B. Eriksson Entreprenad AB
Bredband, TV	Gavlenet-Gävle Energi
Hjärtstartare	Medigo AB
Fjärrvärme, Eldistribution	Gävle Energi
Trappstädning	Alltime AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	938 287	941 135	917 720	901 055
Resultat efter fin. poster	153 240	95 131	1 898	-314 351
Soliditet (%)	64	60	58	58
Yttre fond	1 537 963	1 418 947	1 268 947	1 503 947
Taxeringsvärde	17 600 000	17 600 000	17 600 000	13 567 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	593	593	585	574
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	92,0	93,0	92,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	525	549	574	598
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	481	503	525	598
Sparande per kvm totalyta, kr	124	107	104	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	19	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	108	102	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	39	37	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	168	158	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,49	1,69	1,53
Räntekänslighet (%)	0,89	0,93	0,98	1,04

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	95 967	-	-	95 967
Upplåtelseavgifter	146 033	-	-	146 033
Fond, yttre underhåll	1 418 947	-	119 016	1 537 963
Balanserat resultat	-191 625	95 131	-119 016	-215 510
Årets resultat	95 131	-95 131	153 240	153 240
Eget kapital	1 564 453	0	153 240	1 717 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-215 510
Årets resultat	153 240
Totalt	-62 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-212 270
	-62 270

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	938 287	941 135
Summa rörelseintäkter		938 287	941 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-599 978	-698 944
Övriga externa kostnader	7	-63 855	-62 060
Personalkostnader	8	-66 720	-27 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 544	-44 544
Summa rörelsekostnader		-775 096	-832 665
RÖRELSERESULTAT		163 190	108 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 763	7 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 714	-20 416
Summa finansiella poster		-9 951	-13 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 240	95 131
ÅRETS RESULTAT		153 240	95 131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	556 258	600 802
Summa materiella anläggningstillgångar		556 258	600 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		556 258	600 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 182	0
Övriga fordringar	11	7 693	8 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 744	48 122
Summa kortfristiga fordringar		60 619	56 191
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 074 098	1 972 257
Summa kassa och bank		2 074 098	1 972 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 134 717	2 028 448
SUMMA TILLGÅNGAR		2 690 975	2 629 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 000	242 000
Fond för yttre underhåll		1 537 963	1 418 947
Summa bundet eget kapital		1 779 963	1 660 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-215 510	-191 625
Årets resultat		153 240	95 131
Summa fritt eget kapital		-62 270	-96 494
SUMMA EGET KAPITAL		1 717 693	1 564 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	255 024	766 432
Summa långfristiga skulder		255 024	766 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	511 408	35 156
Leverantörsskulder		96 246	112 303
Skatteskulder		2 353	3 479
Övriga kortfristiga skulder		2 605	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105 646	147 427
Summa kortfristiga skulder		718 258	298 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 690 975	2 629 250

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

163 190

108 470

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

44 544

44 544

207 734

153 014

Erhållen ränta

9 763

7 077

Erlagd ränta

-19 919

-20 612

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

197 579

139 479

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-4 428

8 160

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-56 154

34 578

Kassaflöde från den löpande verksamheten

136 997

182 217

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-35 156

-35 156

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-35 156

-35 156

ÅRETS KASSAFLÖDE

101 841

147 061

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 972 257

1 825 196

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

2 074 098

1 972 257

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fallet 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 värme och vatten. El ingår inte i årsavgiften.

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:

Om- och tillbyggnad 35 år

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	865 692	865 692
Hysesintäkter, p-platser	68 880	68 880
Övriga intäkter	3 715	6 563
Summa	938 287	941 135

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 270	102 072
Städning	17 304	0
Besiktning och service	1 633	0
Snöröjning	96 339	97 060
Summa	151 546	199 132

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	8 430	38 878
Planerat underhåll	0	30 984
Summa	8 430	69 862

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	34 332	32 651
Uppvärmning	176 490	172 673
Vatten	71 268	62 628
Sophämtning	42 495	50 726
Summa	324 585	318 678

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 114	37 688
Kabel-TV	36 032	34 298
Fastighetsskatt	40 270	39 286
Summa	115 416	111 272

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 315	9 458
Revisionsarvoden	1 500	1 500
Övriga förvaltningskostnader	10 891	9 733
Ekonomisk förvaltning	39 148	41 368
Summa	63 855	62 060

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	15 500	15 500
Löner, arbetare	35 300	5 955
Övriga personalkostnader	322	200
Sociala avgifter	15 598	5 462
Summa	66 720	27 117

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	19 310	20 416
Övriga räntekostnader	404	0
Summa	19 714	20 416

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 247 784	3 247 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 247 784	3 247 784
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 646 982	-2 602 438
Årets avskrivning	-44 544	-44 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 691 526	-2 646 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	556 258	600 802
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>289 000</i>	<i>289 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Summa	17 600 000	17 600 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 693	8 069
Summa	7 693	8 069

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 298	0
Försäkringspremier	39 394	39 114
Kabel-TV	9 052	9 008
Summa	49 744	48 122

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,19 %	276 276	297 528
Stadshypotek AB	2025-03-30	1,48 %	490 156	504 060
Summa			766 432	801 588
Varav kortfristig del			511 408	35 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 590 652 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 563
Fastighetsskötsel	0	8 506
El	3 704	3 052
Uppvärmning	22 048	24 359
Utgiftsräntor	1 929	2 134
Sophämtning	84	932
Förutbetalda avgifter/hyror	77 881	77 881
Summa	105 646	147 427

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 622 000	2 622 000

Underskrifter

Gävle 2024-03-24
Ort och datum

Hans-Erik Lundberg
Ordförande

Michael Hjertberg
Styrelseledamot

Monica Hemström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 03 - 24

Jim Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsmötet i BRF Fallet, Tallåsvägen 7, Gävle
Org.nr. 785000-0436

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fallet för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Jim Karlsson
Förtroendevald revisor BRF Fallet