

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Fåfången  
Org nr: 769630-3309



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fåfången får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-05.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år, vilket främst beror på ökade kostnader för reparationer och underhåll

Föreningens driftkostnader har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre kostnader för uppvärmning, vatten och avfall.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 559% till 536%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 559% till 536%.

I resultatet ingår avskrivningar med 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 524 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fåfången 6 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 45 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Regementsgatan, Giljaregränd och Tullgatan i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Proinova Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kokskåp	1
1 rum och kök	4
2 rum och kök	13
3 rum och kök	22
4 rum och kök	5

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>

Bostäder hyresrätt	148 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 950 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 098 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	839 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	40 031 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 031 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 156 tkr och planerat underhåll för 176 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### **Underhållsplan:**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt den ekonomiska planen då ingen separat underhållsplan är framtagen, se paragraf 17 i föreningens stadgar. Föreningen har ingen framtagen underhållsplan men i den ekonomiska planen finns beräknat underhåll fram till och med 2024.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installation av FTX-aggregat m.m.	175 946

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Näs	Ordförande	2025
Fredrik Hermansson	Ledamot	2025
Johan Widéhn	Ledamot	2025
Angelica Strömberg	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hanna Falkelind	Suppleant	2025

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Ragnarsson Hellström & Hjelm Revision AB	Auktoriserad revisor	2025

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunhild Höglund	2025
Andreas Viker	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret som påverkat verksamhetens ekonomi.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift höjdes senast 2024-01-01, då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 479 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

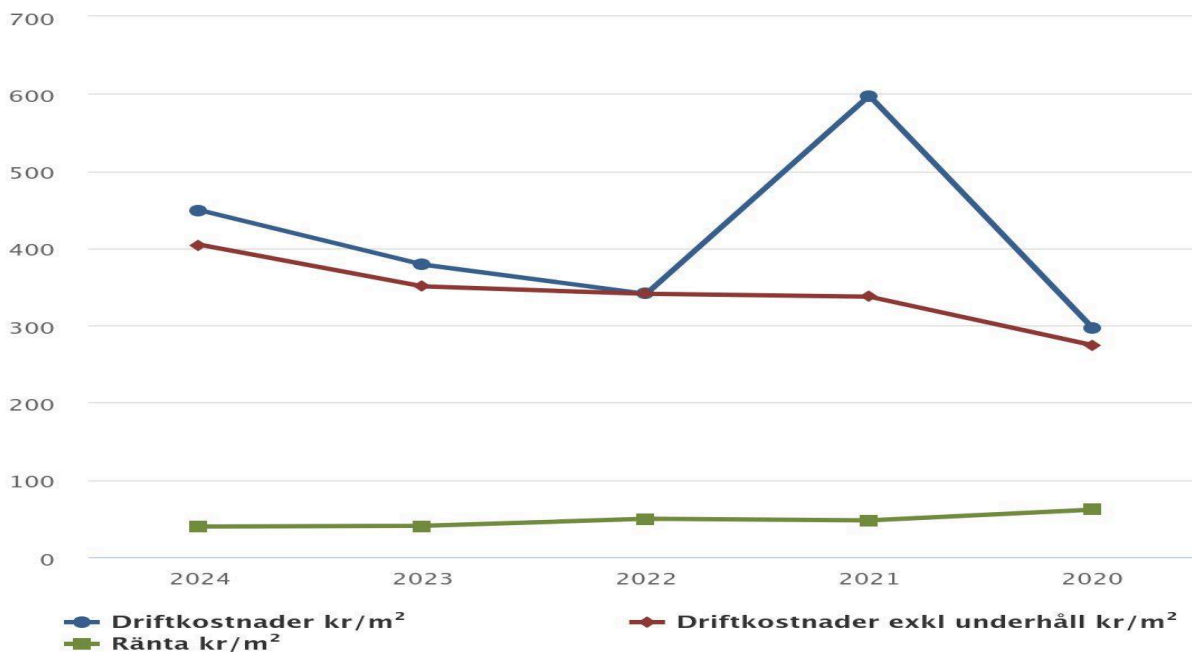


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 736	2 604	2 474	2 418	2 393
Resultat efter finansiella poster*	146	307	257	-780	307
Resultat exkl avskrivningar	524	684	634	-402	685
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	363	524	474	-561	527
Balansomslutning	45 136	45 021	46 394	46 303	47 439
Årets kassaflöde	425	-950	458	-654	4
Soliditet %*	68	68	66	65	65
Likviditet %	27	559	205	182	193
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	536	559	738	642	559
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	52	51	51	52	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	480	453	431	426	417
Driftkostnader kr/kvm	449	379	341	598	297
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	350	341	337	274
Energikostnad kr/kvm*	226	203	192	186	163
Underhållsfond kr/kvm	50	54	41	0	17
Reservering till underhållsfond kr/kvm	41	41	41	40	40
Sparande kr/kvm*	178	202	161	158	197
Ränta kr/kvm	39	40	50	47	61
Skuldsättning kr/kvm*	3 467	3 505	3 935	3 973	4 011
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 627	4 678	5 251	5 302	5 353
Räntekänslighet %*	9,6	10,3	12,2	12,5	12,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 079 400	3 328 800	210 792	-616 865	306 903
Disposition enl. årsstämmobeslut				306 903	-306 903
Reservering underhållsfond			160 821	-160 821	
Ianspråktagande av underhållsfond			-175 946	175 946	
Årets resultat					146 162
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 079 400</b>	<b>3 328 800</b>	<b>195 667</b>	<b>-294 837</b>	<b>146 162</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-309 962
Årets resultat	146 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-160 821
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 946
<b>Summa</b>	<b>-148 675</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	156 091
Ianspråktagande av underhållsfonden	156 091
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 148 181</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 735 780	2 603 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 498	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 737 278</b>	<b>2 604 312</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 767 613	-1 490 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 353	-263 154
Personalkostnader	Not 6	-109 568	-8 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-377 509	-377 509
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 526 044</b>	<b>-2 139 719</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 235</b>	<b>464 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 036	809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 109	-158 498
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 073</b>	<b>-157 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>146 162</b>	<b>306 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>146 162</b>	<b>306 903</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	41 267 126	41 644 636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 267 126</b>	<b>41 644 636</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 267 126</b>	<b>41 644 636</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		132	132
Övriga fordringar		5 691	5 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 077	57 145
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 900</b>	<b>62 799</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	3 738 633	3 313 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 738 633</b>	<b>3 313 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 868 533</b>	<b>3 376 659</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 135 659</b>	<b>45 021 295</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 866 500	30 866 500
Fond för yttre underhåll		195 667	210 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 062 167</b>	<b>31 077 292</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-294 837	-616 865
Årets resultat		146 162	306 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-148 675</b>	<b>-309 962</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 913 492</b>	<b>30 767 330</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	13 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 650 000	150 000
Leverantörsskulder		142 506	121 085
Skatteskulder		10 866	11 452
Övriga skulder		39 094	55 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 702	265 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 222 167</b>	<b>603 965</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>45 135 659</b>	<b>45 021 295</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	211 235	464 593
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 509	377 509
	<b>588 744</b>	<b>842 102</b>
Erhållen ränta	89 257	809
Erlagd ränta	-155 391	-172 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>522 610</b>	<b>670 631</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-66 322	45 127
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	118 485	25 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>574 773</b>	<b>741 256</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-150 000	-1 691 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-1 691 700</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	424 773	-950 444
Likvida medel vid årets början	3 313 860	4 264 304
Likvida medel vid årets slut	3 738 633	3 313 860
Kassa och Bank BR	3 738 633	3 313 860



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet, den beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	5-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 412 520	1 332 588
Hyror, bostäder	165 468	156 105
Hyror, lokaler	1 094 256	1 027 308
Hyror, garage	79 287	78 852
Hyror, p-platser	39 300	39 300
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-27 672	-8 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-435	0
Rabatter	-40 380	-37 015
Elavgifter	1 200	1 200
Kabel-tv-avgifter	1 680	2 240
Övriga avgifter	0	816
Övriga ersättningar	10 555	11 028
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 735 780</b>	<b>2 603 712</b>

*\*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten, värme och tv basutbud.*

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 498	600
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 498</b>	<b>600</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-175 946	-110 850
Reparationer	-155 836	-91 255
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 660	-121 815
Försäkringspremier	-90 139	-84 456
Kabel- och digital-TV	-70 496	-64 965
Pcb/Radonsanering	-38 413	-6 462
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 241	0
Serviceavtal	0	-3 723
Obligatoriska besiktningar	-8 233	-26 958
Bevakningskostnader	-2 595	-2 158
Snö- och halkbekämpning	-38 978	-48 949
Förbrukningsinventarier	-8 257	-3 055
Vatten	-198 443	-168 023
Fastighetsel	-103 634	-105 513
Uppvärmning	-587 427	-526 841
Sophantering och återvinning	-117 161	-91 868
Förvaltningsarvode drift	-34 155	-33 595
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 767 613</b>	<b>-1 490 487</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-236 207	-231 883
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-13 850	-1 944
Inkasso- och KFM-avgifter	-256	-6 115
Kontorsmateriel	-1 081	0
Bankkostnader	-3 084	-3 149
Övriga externa kostnader	0	-2 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-271 353</b>	<b>-263 154</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	0
Sociala kostnader	-19 568	-8 568
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-109 568</b>	<b>-8 568</b>



<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-338 138	-338 138
Avskrivningar tillkommande utgifter	-39 372	-39 372
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-377 509</b>	<b>-377 509</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 813 781	33 813 781
Mark	10 151 609	10 151 609
Tillkommande utgifter	640 301	640 301
	<b>44 605 691</b>	<b>44 605 691</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>44 605 691</b>	<b>44 605 691</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 789 635	-2 451 497
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	-171 420	-132 048
	<b>-2 961 055</b>	<b>-2 583 545</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-338 138	-338 138
Årets avskrivning tillkommande utgifter, standardförbättringar	-39 372	-39 372
	<b>-377 510</b>	<b>-377 510</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 338 565</b>	<b>-2 961 055</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>41 267 126</b>	<b>41 644 636</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	30 686 008	31 024 146
Mark	10 151 609	10 151 609
Tillkommande utgifter, standardförbättringar	429 509	468 881
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	5 031 000	5 031 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 031 000</b>	<b>40 031 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>29 874 000</i>	<i>29 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 157 000</i>	<i>10 157 000</i>

**Not 9 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 738 633	3 313 860
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 738 633</b>	<b>3 313 860</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 650 000	13 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-150 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 650 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>13 650 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	13 800 000,00	0,00	150 000,00	13 650 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 800 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>13 650 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Av upptagna kortfristiga lån så kommer föreningen att amortera 150 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med villkorsändringsdag 2025-09-30 (Stadshypotek) om 13 650 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avslutalånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 008 000	21 008 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Östersund, datum i enlighet med elektronisk signatur  
Ort och datum

*Digital signering – se bilaga*

---

Anders Näs

*Digital signering – se bilaga*

---

Johan Widéhn

*Digital signering – se bilaga*

---

Fredrik Hermansson

*Digital signering – se bilaga*

---

Angelica Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering

*Digital signering – se bilaga*

---

Erik Ragnarsson  
Auktoriserad revisor  
Hellström & Hjelm Revision AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fåfången

Org.nr 769630-3309

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fåfången för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisionsssed 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 Brf Fåfången för räkenskapsåret 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Östersund 2025-

---

Erik Ragnarsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557545047185

## Dokument

Årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2025-04-24 12:49:03 CEST (+0200) av Daniel  
Vilhelmsson (DV)  
Färdigställt 2025-04-25 16:13:09 CEST (+0200)

## Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)  
Riksbyggen  
daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

## Signerare

Anders Näs (AN)  
panna63a@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS NÄS"  
Signerade 2025-04-25 09:50:03 CEST (+0200)

Fredrik Hermansson (FH)  
janher525@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
FREDRIK HERMANSSON"  
Signerade 2025-04-25 14:35:47 CEST (+0200)

Angelica Strömberg (AS)  
angelica\_stromberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Angelica Ellen Strömberg"  
Signerade 2025-04-25 12:46:20 CEST (+0200)

Johan Widéhn (JW)  
johan.widehn@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Anders Widéhn"  
Signerade 2025-04-25 13:08:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545047185

Erik Ragnarsson (ER)  
Hellström & Hjelm Revision AB  
*erik.ragnarsson@hhrevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik  
Johan Ragnarsson"  
Signerade 2025-04-25 16:13:09 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Verifikat

Transaktion 09222115557545187381

## Dokument

### Revisionsberättelsen BRF Fåfången 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-25 14:55:40 CEST (+0200) av Daniel

Vilhelmsson (DV)

Färdigställt 2025-04-25 16:09:35 CEST (+0200)

## Initierare

Daniel Vilhelmsson (DV)

Riksbyggen

daniel.vilhelmsson@riksbyggen.se

## Signerare

Erik Ragnarsson (ER)

Hellström & Hjelm Revision AB

erik.ragnarsson@hhrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Ragnarsson"

Signerade 2025-04-25 16:09:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Brf Fåfången

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Fåfången i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

