

# Årsredovisning 2024

Brf Fålhagslunden

769629-4235



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fålhagslunden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 15:2	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 1 lokal om 492 kvm. Byggnadernas totalyta är 2936 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Gustav Emil Jonas Holmgren	Ordförande
Carl Andersson	Styrelseledamot
Emil Eneblad	Styrelseledamot
Fabian Erik Ceder Thorin	Styrelseledamot
Felix Stråle	Styrelseledamot
Lars Backman	Avgått

## Valberedning

Leif Uddén Björklund  
Joel Angerth

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Peter Lindqvist    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Riksbyggen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Förskolan har blivit såld.

### Förändringar i avtal

Avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel uppsagt med Riksbyggen. Teknisk förvaltning löper ut vid årsskiftet och fastighetsförvaltning sista september.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 65 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 317 802	2 047 203	1 791 378	1 788 248
Resultat efter fin. poster	-14 882 964	-2 213 442	-2 745 531	-2 505 058
Soliditet (%)	73	77	77	78
Yttre fond	1 276 013	976 562	999 838	789 171
Taxeringsvärde	99 817 000	99 817 000	99 817 000	73 066 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	860	749	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,4	97,4	97,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 337	12 216	12 138	12 230
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 829	9 732	9 670	10 105
Sparande per kvm totalyta, kr	-77	16	-55	-83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	50	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	134	122	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	44	40	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	212	213	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	1,78	1,04	1,04
Räntekänslighet (%)	12,67	14,20	16,21	16,36

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -12 622 500 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	114 490 000	-	-	114 490 000
Upplåtelseavgifter	109 600	-	-	109 600
Fond, yttre underhåll	976 562	-	299 451	1 276 013
Balanserat resultat	-17 256 163	-2 213 442	-299 451	-19 769 056
Årets resultat	-2 213 442	2 213 442	-14 882 964	-14 882 964
<b>Eget kapital</b>	<b>96 106 557</b>	<b>0</b>	<b>-14 882 964</b>	<b>81 223 594</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 769 056
Årets resultat	-14 882 964
<b>Totalt</b>	<b>-34 652 019</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	299 451
Balanseras i ny räkning	-34 951 470
	<b>-34 652 019</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 317 802	2 047 203
Övriga rörelseintäkter	3	1 380	18 653
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 319 182</b>	<b>2 065 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 601 359	-1 403 519
Övriga externa kostnader	8	-134 332	-105 449
Personalkostnader	9	-1 023	-994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 260 464	-2 260 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 997 178</b>	<b>-3 770 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 677 996</b>	<b>-1 704 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		144	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-809 052	-509 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-808 908</b>	<b>-508 872</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 486 904</b>	<b>-2 213 442</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>-12 396 060</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 882 964</b>	<b>-2 213 442</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	105 516 512	124 324 339
Pågående projekt		0	317 715
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 516 512</b>	<b>124 642 054</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>105 516 512</b>	<b>124 642 054</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 460	16 839
Övriga fordringar	12	5 436	11 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	155 620	169 056
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>182 516</b>	<b>197 687</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 013 774	438 395
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 013 774</b>	<b>438 395</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 196 290</b>	<b>636 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 712 802</b>	<b>125 278 136</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 599 600	114 599 600
Fond för yttre underhåll		1 276 013	976 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 875 613</b>	<b>115 576 162</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-19 769 056	-17 256 163
Årets resultat		-14 882 964	-2 213 442
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-34 652 019</b>	<b>-19 469 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 223 594</b>	<b>96 106 557</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 986 877	13 764 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 986 877</b>	<b>13 764 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 870 037	14 808 798
Leverantörsskulder		258 244	148 012
Skatteskulder		5 853	14 985
Övriga kortfristiga skulder		-169	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	368 366	435 083
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 502 331</b>	<b>15 406 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 712 802</b>	<b>125 278 136</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 677 996</b>	<b>-1 704 570</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 260 464	2 260 464
Extraordinära intäkter	4 937 500	0
	<b>5 519 968</b>	<b>555 894</b>
Erhållen ränta	144	338
Erlagd ränta	-831 093	-419 205
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 689 019</b>	<b>137 027</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 171	-13 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 375	37 890
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 760 565</b>	<b>161 128</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-468 482	-317 715
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-468 482</b>	<b>-317 715</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 400 000	400 000
Amortering av lån	-1 116 704	-216 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>283 296</b>	<b>183 296</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 575 379</b>	<b>26 709</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>438 395</b>	<b>411 686</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 013 774</b>	<b>438 395</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fålhagslunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,61 - 6,66 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 277 360	2 011 704
Hysesintäkter, p-platser	24 403	24 000
Hysesintäkter, lokaler	15 696	11 499
Övriga intäkter	343	0
<b>Summa</b>	<b>2 317 802</b>	<b>2 047 203</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Elprisstöd	0	18 657
Övriga rörelseintäkter	1 380	0
<b>Summa</b>	<b>1 380</b>	<b>18 653</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	267 991	274 052
Besiktning och service	62 901	33 997
Mark/gård/utemiljö Planteringar	8 689	0
Snöskottning	24 918	61 919
Övrigt	5 750	0
<b>Summa</b>	<b>370 249</b>	<b>369 968</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 531	0
Bostäder	7 940	7 544
Trapphus/port/entr	0	3 899
Soprum/miljöanläggning	13 914	0
Dörrar och lås/porttele	37 850	19 257
Övriga gemensamma utrymmen	9 881	0
VA	0	7 446
Värme	6 074	0
Ventilation	0	2 600
Hissar	6 135	0
Fasader	0	21 766
Fönster	2 880	11 120
<b>Summa</b>	<b>97 205</b>	<b>73 632</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	108 708	99 560
Uppvärmning	442 845	394 487
Vatten	160 983	129 552
Sophämtning	76 024	81 414
<b>Summa</b>	<b>788 560</b>	<b>705 013</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 392	55 098
Självrisker	99 460	0
Kabel-TV	23 287	38 269
Bredband	96 726	95 059
Fastighetsskatt	66 480	66 480
<b>Summa</b>	<b>345 345</b>	<b>254 906</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 325	4 870
Övriga förvaltningskostnader	41 929	31 877
Juridiska kostnader	34 908	3 313
Revisionsarvoden	9 626	20 000
Ekonomisk förvaltning	46 545	45 389
<b>Summa</b>	<b>134 332</b>	<b>105 449</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	1 023	994
<b>Summa</b>	<b>1 023</b>	<b>994</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	806 864	506 560
Övriga räntekostnader	2 188	2 650
<b>Summa</b>	<b>809 052</b>	<b>509 210</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 461 588	143 461 588
Årets inköp	-17 722 097	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>125 739 491</b>	<b>143 461 588</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 137 249	-16 876 785
Årets avskrivning	-1 085 730	-2 260 464
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 222 979</b>	<b>-19 137 249</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>105 516 512</b>	<b>124 324 339</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 049 425</i>	<i>52 793 864</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	70 105 000	70 105 000
Taxeringsvärde mark	29 712 000	29 712 000
<b>Summa</b>	<b>99 817 000</b>	<b>99 817 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 436	11 792
<b>Summa</b>	<b>5 436</b>	<b>11 792</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 593	23 965
Fastighetsskötsel	65 101	65 756
Försäkringspremier	48 136	43 757
Kabel-TV	1 667	0
Vatten	0	13 941
Bredband	8 783	1 280
Förvaltning	21 340	20 357
<b>Summa</b>	<b>155 620</b>	<b>169 056</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,59 %	6 914 097	6 986 877
Stadshypotek	2025-01-30	1,00 %	6 705 163	6 776 307
Stadshypotek	2026-10-30	1,19 %	7 059 657	7 132 437
Stadshypotek	2025-01-30	3,59 %	7 277 997	7 277 997
Stadshypotek	2025-03-10	3,34 %	400 000	400 000
Stadshypotek	2025-02-21	3,34 %	400 000	
Stadshypotek	2025-02-20	3,34 %	100 000	
<b>Summa</b>			<b>28 856 914</b>	<b>28 573 618</b>
Varav kortfristig del			21 870 037	14 808 798

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 773 394 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 650
El	10 295	8 607
Uppvärmning	56 802	59 425
Försäkringspremier	-412	0
Utgiftsräntor	106 711	128 752
Förutbetalda avgifter/hyror	194 970	195 012
Beräknat revisionsarvode	0	15 637
<b>Summa</b>	<b>368 366</b>	<b>435 083</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 400 000	29 400 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har amorterat av ca 4 000 000 kr med pengarna från försäljningen av förskolan. Höjt avgiften med 12 procent från 1 mars. Förhandlat om lån och bundit på 1 år.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Carl Andersson  
Styrelseledamot

---

Emil Eneblad  
Styrelseledamot

---

Fabian Erik Ceder Thorin  
Styrelseledamot

---

Felix Stråle  
Styrelseledamot

---

Gustav Emil Jonas Holmgren  
Ordförande

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

---

Peter Lindqvist, BOREV Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 15:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 13:49

DOCUMENT ID:

Hy3JKpOgll

ENVELOPE ID:

r1i1tadgxx-Hy3JKpOgll

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden, 769629-4235 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gustav Emil Jonas Holmgren gustavholmgren@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:04 07.05.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.74
2. Felix Stråle felix.strale@live.se	Signed Authenticated	07.05.2025 14:49 07.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.48.125
3. CARL ANDERSSON carl@casoninvest.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:20 07.05.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.68.238.145
4. Fabian Erik Ceder Thorin fabian.thorin@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:41 08.05.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.177.153
5. EMIL ENEBLAD emil.eneblad@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 13:27 11.05.2025 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.230
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	11.05.2025 15:14 11.05.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden, org.nr 769629-4235

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fålhagslundens för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Peter Lindqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 13:49

DOCUMENT ID:

ry-hJtTOgll

ENVELOPE ID:

rJxoyFTOleg-ry-hJtTOgll

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagslunden -RB -2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	11.05.2025 15:16 11.05.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed