



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fålhagen 14

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-14 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 7:32	2006	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006-2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 2 089 kvm. Byggnadernas totalyta är 2089 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Stig Nordin Petterson	Ordförande
Karin Wallin	Styrelseledamot
Amanda Söderman	Styrelseledamot
Emelie Lindholm	Styrelseledamot
Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgrd	Styrelseledamot
Joel Åhlberg	Styrelseledamot
Simon Kenneman	Styrelseledamot
Karl Gustaf Vilhelm Sjödin	Suppleant
Ola Wortzelius	Suppleant
Olle William Thunberg	Suppleant

### Valberedning

Karin Wallin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Karin Elisabeth Hammarberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2087. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2019-2025** ● OVK - Godkänd för 6 år framåt

**2022** ● Uppgradering av nödtelefon i hiss - Gäller tillsvidare  
byte av låscylinder till entréporten - Gäller tillsvidare

## Avtal med leverantörer

Bredband, TV och Telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Folksam
Fastighetsskötsel och ventilationsservice	UBC
Fastighetsstädning	Städservice i Uppsala
Försäkringsförmedling	Söderberg och Partners
Hisservice	KONE
Nyckelhantering	Certego
Ordning och juridisk konsultation	Securitas Störningsjour
Parkeringsvakt	Protectus
Sophushantering	Brf 55 Törnrosen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Omläggning av föreningens tre lån, rörlig ränta för samtliga.
- Avgiftshöjning med 15%.
- Återbetalning av utlagd självrisk beträffande vattenskada inträffad under 2023.

### Förändringar i avtal

- Ny sophanteringsentreprenör - Uppsala Vatten och Avfall AB

### Övriga uppgifter

- Fyra st. medlemsutskick.

- Förberedande åtgärder för cykelutrensning.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 145 365	2 137 628	1 996 419	1 980 383
Resultat efter fin. poster	-207 698	-437 492	70 352	173 819
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 936 717	1 780 016	1 567 016	1 354 016
Taxeringsvärde	71 000 000	71 000 000	71 000 000	52 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	918	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	85,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 268	8 453	8 654	8 855
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 268	8 453	8 654	8 855
Sparande per kvm totalyta, kr	67	-17	201	250
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	32	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	126	117	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	96	82	81	82
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	234	231	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	8,99	9,20	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 047 400	-	-	65 047 400
Fond, yttre underhåll	1 780 016	-56 299	213 000	1 936 717
Balanserat resultat	-969 824	-381 193	-213 000	-1 564 017
Årets resultat	-437 492	437 492	-207 698	-207 698
<b>Eget kapital</b>	<b>65 420 100</b>	<b>0</b>	<b>-207 698</b>	<b>65 212 402</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 351 017
Årets resultat	-207 698
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 771 715</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 737
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 768 978</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	2 145 365	2 137 628
Övriga rörelseintäkter	3	0	96 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 145 365</b>	<b>2 234 612</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 091 867	-1 474 958
Övriga externa kostnader	9	-154 421	-276 055
Personalkostnader	10	-216 667	-223 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 864	-345 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 808 819</b>	<b>-2 320 138</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>336 546</b>	<b>-85 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 203	11 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-547 447	-363 830
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 244</b>	<b>-351 967</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-207 698</b>	<b>-437 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-207 698</b>	<b>-437 492</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	82 545 050	82 890 914
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 545 050</b>	<b>82 890 914</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 545 050</b>	<b>82 890 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 311	13 010
Övriga fordringar	14	370 075	775 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 946	6 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>456 332</b>	<b>794 556</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		167 271	172 710
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>167 271</b>	<b>172 710</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>623 603</b>	<b>967 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 168 653</b>	<b>83 858 180</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll		1 936 717	1 780 016
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 984 117</b>	<b>66 827 416</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 564 017	-969 824
Årets resultat		-207 698	-437 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 771 715</b>	<b>-1 407 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 212 402</b>	<b>65 420 100</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	17 272 000	17 657 500
Leverantörsskulder		62 059	289 561
Skatteskulder		241 425	233 100
Övriga kortfristiga skulder		19 535	20 225
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 232	237 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 956 251</b>	<b>18 438 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 168 653</b>	<b>83 858 180</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>336 546</b>	<b>-85 526</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	345 864	345 864
	<b>682 410</b>	<b>260 338</b>
Erhållen ränta	3 203	11 863
Erlagd ränta	-491 809	-345 550
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>193 804</b>	<b>-73 348</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 327	-2 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 967	234 840
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-17 490</b>	<b>159 127</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-385 500	-420 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-385 500</b>	<b>-420 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-402 990</b>	<b>-260 873</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>824 463</b>	<b>1 085 336</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>421 473</b>	<b>824 463</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,5 %
---------	-------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 918 680	1 918 680
Hysesintäkter p-plats	50 400	56 000
Pantsättningsavgift	7 740	6 304
Överlåtelseavgift	19 724	12 866
Administrativ avgift	441	0
Andrahandsuthyrning	148 387	143 777
Öres- och kronutjämning	-7	1
<b>Summa</b>	<b>2 145 365</b>	<b>2 137 628</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	9 583
Övriga intäkter	0	671
Försäkringsersättning	0	86 730
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>96 984</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	51 450	98 308
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 250
Städning enligt avtal	62 550	59 890
Hissbesiktning	2 263	2 079
Myndighetstillsyn	0	5 000
Gemensamma utrymmen	853	800
Sophantering	1 250	0
Snöröjning/sandning	0	6 420
Serviceavtal	19 144	22 462
Förbrukningsmaterial	3 919	6 632
<b>Summa</b>	<b>141 429</b>	<b>202 841</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	4 247	0
Dörrar och lås/porttele	12 250	5 833
VVS	9 665	0
Elinstallationer	4 911	9 254
Hissar	0	12 500
Fasader	0	5 765
Vattenskada	-111 548	252 344
<b>Summa</b>	<b>-80 475</b>	<b>285 696</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	2 737	0
VVS	0	56 299
<b>Summa</b>	<b>2 737</b>	<b>56 299</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	55 885	53 317
Uppvärmning	342 913	262 852
Vatten	200 533	171 743
Sophämtning/renhållning	80 427	72 651
<b>Summa</b>	<b>679 759</b>	<b>560 563</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	90 174	75 145
Kabel-TV	135 993	175 240
Fastighetsskatt	122 250	119 175
<b>Summa</b>	<b>348 417</b>	<b>369 560</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	13 114	12 938
Styrelseomkostnader	5 067	0
Förvaltningsarvode enl avtal	98 743	94 772
Överlåtelsekostnad	18 054	16 542
Pantsättningskostnad	8 600	6 304
Korttidsinventarier	0	6 000
Administration	10 843	5 542
Konsultkostnader	0	126 987
Bostadsrätterna Sverige	0	6 970
<b>Summa</b>	<b>154 421</b>	<b>276 055</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	93 873	105 642
Lön - vicevärd	66 000	66 000
Kostnadsersättningar	8 541	0
Arbetsgivaravgifter	48 253	51 619
<b>Summa</b>	<b>216 667</b>	<b>223 261</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	547 447	363 213
Övriga räntekostnader	0	617
<b>Summa</b>	<b>547 447</b>	<b>363 830</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 528 650	87 528 650
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 528 650</b>	<b>87 528 650</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 637 737	-4 291 873
Årets avskrivning	-345 864	-345 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 983 601</b>	<b>-4 637 737</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>82 545 050</b>	<b>82 890 914</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 356 273</i>	<i>18 356 273</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>71 000 000</b>	<b>71 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 125	26 125
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 125</b>	<b>26 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 125	-26 125
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-26 125</b>	<b>-26 125</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	115 873	123 327
Transaktionskonto	219 330	323 254
Borgo räntekonto	34 872	328 499
<b>Summa</b>	<b>370 075</b>	<b>775 080</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 775	6 466
Förutbet fast skötsel	17 793	0
Förutbet kabel-TV	15 475	0
Förutbet bredband	30 417	0
Upplupna intäkter	486	0
<b>Summa</b>	<b>78 946</b>	<b>6 466</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-20	4,41 %	6 300 000	6 440 000
Nordea	2025-01-16	3,49 %	5 850 000	5 980 000
Nordea	2025-02-21	3,15 %	5 122 000	5 237 500
<b>Summa</b>			<b>17 272 000</b>	<b>17 657 500</b>
Varav kortfristig del			17 272 000	17 657 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 372 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	418	0
Uppl kostn el	5 255	0
Uppl kostnad Värme	39 984	0
Uppl kostn räntor	115 658	60 020
Förutbet hyror/avgifter	199 917	177 674
<b>Summa</b>	<b>361 232</b>	<b>237 694</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

22 500 000

2023-12-31

22 500 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Amanda Söderman  
Styrelseledamot

---

Emelie Lindholm  
Styrelseledamot

---

Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgrd  
Styrelseledamot

---

Joel Åhlberg  
Styrelseledamot

---

Karin Wallin  
Styrelseledamot

---

Simon Kenneman  
Styrelseledamot

---

Stig Nordin Pettersson  
Ordförande

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

---

Hammarberg & Lindqvist Revision AB  
Karin Elisabeth Hammarberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 08:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 15:48

DOCUMENT ID:

ByVXHbpvJge

ENVELOPE ID:

HyQBZTwkee-ByVXHbpvJge

DOCUMENT NAME:

Brf Fålhagen 14, 769614-3416 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON KENNEMAN simon.kenneman@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:53 24.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.82.120
2. KARIN MARGARETA WALLIN karinwallin72@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:53 24.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.35
3. Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgränd esbjornforsnasgard@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:10 24.04.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.45.115
4. EMELIE LINDHOLM 03emlin@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:54 24.04.2025 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 130.243.224.88
5. AMANDA SÖDERMAN amandasoderman.98@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:11 24.04.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.162.30
6. JOEL CLAES EMANUEL ÅHLBERG joel.aahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:13 24.04.2025 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.142.171
7. STIG NORDIN PETTERSSON stig.nordin.pettersson@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:14 24.04.2025 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.141.243
8. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	Signed Authenticated	25.04.2025 08:50 25.04.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.139.189

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

## 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 Brf Fålhagen 14

Org.nr 769614-3416

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 Fålhagen 14 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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.

Norrtälje

---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 08:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 15:48

DOCUMENT ID:

B1GXR-6D1gx

ENVELOPE ID:


HygXH-Tvkgg-B1GXR-6D1gx

DOCUMENT NAME:

UTF-8BRN94DDF817EC27\_005736-1.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 08:46 25.04.2025 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.139.189

\* 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