

# Årsredovisning 2024

Brf Fällbänken 1

769625-1730



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fållbänken 1

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. 8
Flerårsöversikt .....	s. 9
Upplysning vid förlust .....	s. 9
Förändringar i eget kapital .....	s. 10
Resultatdisposition .....	s. 10
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 15</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 22</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 Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Karmstolen 1, Spegeln 24, Spegeln 25, Bokhyllan 1 och Fällbänken 1	2015	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 50 hyreslägenheter och 365 bostadsrätter om totalt 26 970 kvm och 19 lokaler om 2 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 29618 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Gustavsson	Ordförande
Jörgen Backlund	Styrelseledamot
Karl David Fredrik Andersson	Styrelseledamot
Maria Esther Mendoza Rada	Styrelseledamot
Sofie Odell	Styrelseledamot
Thomas Nordell	Styrelseledamot
Linda Eklund	Suppleant, tillförordnad styrelseledamot
Darina Brolin Rönn	Suppleant

### Valberedning

Ola Olsson, Natalie Murehagen, Gunbritt Wattenström

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Anders Karlén    Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 24 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av hissar Gribbylundsvägen 74, 70, 66  
Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap och genomförde en "skarp" myndighetsbesiktning av BRF Fällbänkens skyddsrum Gribbylunds Torg 1, 3, 5, 7  
Påbörjade tillsammans med ICA planeringen av en ombyggnad och renovering an affären  
OVK från 2023 resulterade i att ett sextiotal lägenheter behövde vidtaga rättelse.  
Utökade vår samarbetspartner med Hissen AB för utökad hisservice.  
Ett större arbete genomfördes på en dagvatten brunn på Trefaldighetsvägen 26  
Slyröjde grönområdet öster Trefaldighetsvägen 16a
- 2023** ● Genomgång av våra grönområden  
Påbörjad kvalitetssäkring av 2 st skyddsrum enligt riktlinjer från Räddningsverket och MSB  
Hissbyte Gribbylundsvägen 78  
Påbörjad OVK
- 2022** ● Takrenovering Gribbylunds Torg 1A  
Underhåll av uteplatser slutfört  
Renovering av hyresräter

## Planerade underhåll

- 2025** ● I mars 2025 slutföra och komplettera de brister efter MSB myndighetsbesiktning,  
Slutföra kvalitetssäkring av 4 st skyddsrum enligt riktlinjer från Räddningsverket och MSB  
Nya parkerings avtal  
Byta ur 2 st hissar  
Fortsätta med att arbeta för en förbättrad grönområdes status  
Planering för fortsatt takrenovering Gribbylunds Torg  
Slutföra OVK från 2023 i dom lägenheter som ännu inte vidtagit rättelse

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Urbaser
Ekonomiskförvaltning	Nabo
ELleverantör	Fortum
Elöverförning	Ellevio AB

Fastighetsförvalning	Svealands Fastighetsteknik AB
Försäkringar	Proinova
Internet/fiber/TV	Telia
Leverantör nya hissar / Hisservice	Kone Hissar
Lås- och Bliip-system	Berga Lås & Larm AB
Parkeringsövervakning	LA Parkering AB
Vatten och avlopp	Södra Roslagens
Hisservice	Hissen AB
Fakturering av förbrukad ström via laddstolpar	Climogreen

## Övrig verksamhetsinformation

### Verksamhetsberättelse 2024

Under 2024 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fortsatt arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen
2. Fastighetsarbeten
3. Kommersiella lokaler
4. Hyreslägenheter
5. Inne- och utemiljö
6. Information/IT
7. Övernattningslägenhet
8. Parkeringsplatser/Elbilsladdning

1.

Föreningen har just nu totalt 416 lägenheter bestående av 365 bostadsrätter och 50 hyreslägenheter varav 20 är s.k. kommunlägenheter. En lägenhet fungerar som övernattningslägenhet. Föreningen ansvarar även för 19 kommersiella lokaler fördelat på butiker, restauranger samt antennbyggnationer. Vidare har föreningen 326 parkeringsplatser varav 276 platser är utrustade med combistolpe för motorvärmare och laddning av el- eller laddhybridsbil. Föreningen ansvarar även för ett 60-tal gäst och kundparkeringsplatser.

November 2024 skrev styrelsen om två lån där det inte gick få samma ränta som innan omskrivningen. Den nya ränteförlusten blev betydligt mindre än vid omskrivningen 2023. Detta gjorde att styrelsen beslutade att inte höja avgifterna under 2025. Brf. Fällbänken har under 2024 fått tillbaka 1 lägenhet från Täby kommun. Den såldes under 2025. Styrelsen har arbetat aktivt gentemot Täby kommun med att få tillbaka lägenheter som blir tomma. Vi har i dags datum två lägenheter som är tomma och vi inväntar svar från Kommunen angående dessa. I dialog med kommunen ser chanserna goda ut att få dessa tillbaka. Föreningen har hävdat bland annat att Täby kommun har en väldigt hög procentuell andel lägenheter i Brf Fällbänken jämfört med andra föreningar. Täby kommun har även lägenheter där de boende inte längre har någon pågående insats från kommunen. (och har inte haft det på många år). I dessa lägenheter har hyresgästerna själva hört av sig till styrelsen för att de vill få möjlighet att köpa loss sin lägenhet och ingå i föreningen. Det ligger en skrivelse hos kommunen och vi inväntar svar angående dessa lägenheter.

Styrelsen har också blivit striktare på vad som anses som normalt och onormalt slitage i dessa lägenheter, vilket innebär att Täby kommun får stå för flertalet renoveringar själva.

När vi får tillbaka en lägenhet görs en besiktning där det bestäms om den tidigare hyresgästen ska stå för någon kostnad gällande onormalt slitage. Efter det tas en mäklare till lägenheten där det diskuteras om det ligger i föreningens ekonomiska intressen att renovera hela, delar eller att inte renovera lägenheten alls innan den går till försäljning. Försäljningen sköts av en auktoriserad mäklare. Styrelsen tar beslut på om priset är i nivå med vad marknaden säger för varje enstaka objekt.

Styrelsen har fortsatt med den strikta bedömningen på slitage i lägenheter som hyrs av Täby Kommun, vilket innebär att kommunen har ett större krav på att hålla sina kommunlägenheter hela och rena. Vid uppsägning av dessa lägenheter utflyttas besiktigas lägenheten. Därefter sker ett samråd mellan kommunen och Brf Fällbänken där det avgörs vad som skall renoveras och vilka delar som parterna skall stå för.

Brf Fällbänken jobbar tillsammans med en mäklare som bistår i ekonomiska beslut gällande försäljningen av återlämnade kommunhyrda lägenheter samt uppsagda hyreslägenheter. Denna mäklare hjälper även till med beslutet om renovering skall eller inte skall göras inför en försäljning. I samråd med tekniskförvaltning och mäklare beslutar styrelsen var utgångspriset skall vara. Detta skall även vara i nivå med marknaden vid varje försäljning.

2.

Vi har haft ett antal år med minskade vattenskador i lägenheterna, men det finns en ny sort av vattenrelaterade skador som har ökat under 2024. Dessa skador uppkommer av slarv eller okunskap vid renovering av lägenheterna. Vi har sedan ett antal år tillbaka ställt krav på medlemmarna om skall renovera kök eller badrum att detta skall godkännas av vår fastighetsförvaltare innan arbetet påbörjas. Då kontrolleras att den firma som skall utföra arbetet har de behörigheter som krävs enligt branschreglerna. Detta för att försöka eliminera så många skador, speciellt vattenrelaterade skador, som möjligt. Styrelsen tillsammans med vår tekniska förvaltning har en stenhård bedömning av slarv och okunighet i samband med renovering. Under 2024 har vi sett sönderbilade vattenrör, felaktiga tätskikt, ocertifierade hantverkare. Då oftast vid ej föranmälda renoveringar. Vid skador på lägenhet eller grannlägenhet är det den som renoverar som står för de uppkomna kostnaderna. Sedan om denna kostnad delars upp mellan bostadsrättsinnehavaren och det kontrakterade företaget är upp till dom inblandade.

3

Den lokalen som varit outhyrd sedan 2023 -02-28 skrev vi ett kontrakt med ett gym företag under 2024. Renovering av lokalen påbörjades under hösten 2024. Avtalet som skrevs på 10 år, och gagnar föreningen på två sätt. Hyresavgiften och träningsmöjligheten. Styrelsen förhandlade för våra medlemmar om möjligheten att gym företaget kunde ge alla medlemmar rabatt på träningskort. Detta fall bra ut och som motprestation är styrelsen behjälplig med information om denna rabatt till er alla.

Under 2023 förnyade ICA fastigheter sitt hyreskontrakt med oss och skrev det på 10 år. Dom har under 2023 planerat för en ombyggnation av butiken dels för att snygga till den men framför allt för att effektivisera och minska energiåtgången i verksamheten. Denna renovering och uppdatering av ICA butiken kommer att ske planerat under 2024. Men under andra hälften av 2024 lades projektet på is, utan att någon förklaring har delgivits. Det enda som styrelsen vet är att åtgärderna i ICA butiken fortfarande är planerade.

Men glädjande är att under 2024 är samtliga kommersiella lokaler uthyrda varav två är på 10-åriga kontrakt.

Styrelsen har också under 2024 haft en dialog med både förskolan Lunden (som hyr i 3:e hand av kommunen) och Täby friskola. Förskolan Lunden kommer nu i vår att flytta ut från våra lokaler och fortsättningsvis bedriva sin verksamhet i kapellet i Gribbylund. Styrelsen kommer under 2025 att inleda arbetet med att få förskolans lokaler omgjorda till bostadsrätter. När det gäller friskolans av flytt, så blev det bestämt under 2025 att de byter lokaler och slås ihop med fri skolan på Löttingelund.

Styrelsen förslag är att vi använder friskolans lokaler till att göra en föreningsgård, vi kommer att ta upp det på stämman 2025

4

Då föreningen har underhållsansvar för alla hyresrätter följer vi den plan vi sa e upp 2019 efter en noggrann genomgång av våra hyresgäster (Denisa gjorde besiktningen). Föreningen har under 2024 gjort ett par mindre renoveringar. Vi har bland annat bytt ett antal spisar och vitvaror. Föreningen har per den 2024-12-31 50 st. hyreslägenheter. Dessa är fördelade på 20 kommunalt hyrda och 30 hyrda direkt av föreningen.

Styrelsen kommer under första kvartalet arbeta fram ett förslag på om vi ska gå ut med ett rabatterat erbjudande om att få köpa loss sin hyresrätt.

5.

Utomhusmiljö

Våra grönområden har varit eftersatta i många år, men sedan 2012 har vi successivt förbättrat vårt närområde. Tyvärr har pandemin och dess nedstängningar, följt av lågkonjunkturen och de kraftigt höjda räntorna, gjort det svårt att genomföra våra planerade åtgärder för att utveckla Gribbylund och vår utemiljö. Vi hoppas dock att vi i framtiden kan förverkliga våra planer. En del har dock gjorts. Under hösten 2023 planterades en mängd vårlökar, krokus och tulpaner, som vi kunnat njuta av följande vårar. Den igenvuxna tomten bredvid Trefaldighetsvägen 16 har blivit röjd från sly och ger nu ett mycket ljusare intryck. Boende i närheten blir inte heller längre störda av tjattrande övernattande skator som höll till i den täta slyn. Vi hoppas att örter, bland annat smultron, får något år på sig att återta marken. Längre fram kommer tomten att användas till bebyggelse eller parkering.

Vid Röda stugan, Trefaldighetsvägen 64, har vi beskurit äppleträd och återställt den gamla bersån. Detta gör att det skapats ytterligare en fin uteplats i Fållbänken.

Dessutom har en arbetsgrupp, tillsammans med tre lokalpolitiker, tillsatts för att utveckla Gribbylunds torg och göra det mer attraktivt. Detta har lett till att entrén från ICA- parkeringen till torget har blivit mycket trevligare, med bänk och blomsterlådor.

Samtidigt har vi fortsatt arbetet med att anpassa oss till de nya kraven på avfallshantering, som delvis infördes under 2024. Detta projekt beräknas vara klart till 2027.

Den 25 maj 2024, genomförde vi en städdag. Vi plockade skräp ner till minsta fimp och portionssnus. Vi snyggade till i våra "naturområden, vi gjorde rent i bunkern vid trefaldighetsvägen 12 och putsade fönster i våra tvättstugor. Styrelsen framför sitt tack till de trettiotal medlemmar och hyresgäster som deltog.

#### Inomhusmiljö

Denna arbetsgrupp har planerat och genomfört utbytet av 3 hissar under 2024. Vidare har man fortsatt med den OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) som genomfördes under 2023. Där tillrättalägga alla fel och rättelser som OVK dokumentet krävde. Under 2024 har styrelsen tillsammans med vår tekniska förvaltning försökt att slutföra arbetena med lägenheter som inte uppfyller kraven skall rättas. Ett arbete som visade sig vara svårare i verkligheten än på papper. Detta på grund av att boende både bostadsrättsmedlemmar och hyresgäster har haft svårt att låta hantverkarna få tillgång till lägenheterna.

Under 2022 lät vi en konsult certifierad av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) genomföra en statusbesiktning av våra 160 skyddsrumspatser. Konsulten upptäckte åtskilliga fel som måste åtgärdas om våra skyddsrum skall godkännas av myndigheten. Februari 2024 genomförde företaget Skyddsrumsspecialisten en renovering av våra skyddsrum för att de skulle få en standard som kan godkännas av MSB. Den 25 och 26 mars 2024 kom Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap och genomförde en "skarp" myndighetsbesiktning av BRF Fållbänkens skyddsrum. Trots genomförd renovering hittade MSB ytterligare fel som måste åtgärdas. Felen åtgärdas under mars 2025. Därefter lever BRF Fållbänken upp till de krav på skyddsrum som ställs av myndigheten.

6.

Under 2024 har styrelsen publicerat tolv nyhetsblad, mestadels på vår hemsida [www.fållbänken.se](http://www.fållbänken.se) men några gånger under året har dessa publicerats på papper som delats ut till samtliga boende i vår förening. Vidare har det varit möjligt att läsa informationen på våra tavlor i trapphusen. Styrelsen skickar från 2022 ut alla nyhetsbrev som mejl. För att kunna få informationen direkt i mejllådan är man som medlem tvungen att lägga in den i Nabos Portal. För att våra medlemmar lättare skall komma i direkt kontakt har vi haft ett antal Öppet hus i vår Styrelselokal och för styrelsen känns det som att det är uppskattat av våra boende. Vår hemsida [www.fållbänken.se](http://www.fållbänken.se) hålls alltid uppdaterad för att medlemmarna skall kunna hitta svar på sina frågor på ett enkelt sätt. Det finns även en ny digital informationstavla med info till våra medlemmar i skyltfönstret i den nya styrelselokalen. Vidare har vi en löpande uppdatering av vår hemsida.

7.

Övernattningslägenhet på Gribbylunds Torg 7 har utnyttjats frekvent under 2024. Fler och fler nyttjar den logi för nära och kära som kommer på besök.

Lägenheten har även fungerat som evakueringslägenhet vid större arbeten i medlemmens lägenhet, så som vid vattenskada vilket har minskat föreningens kostnader.

Styrelsen handhar och administrerar följande gällande övernattningslägenheten:

\* Hantera bokningar.

\* Administrera kontrakt/betalningar. Löpande underhåll.



\* Inköp.

\* Ansvara för all muntlig och skriftlig kommunikation med medlemmar gällande övernattningslägenheten.

\*Överlämning av Nyckel

\* Besiktning av lägenheten efter uthyrning

\*Eventuell korrektring städning mot debitering.

8.

Våra laddstolpar som var färdigmonterade under dec 2023 togs i drift i månadsskiftet jan-feb 2024. Under sensommaren 2024 kom det 50% bidraget från Naturvårdsverket. Under 2024 skrev även ett avtal med ett företag som skulle sköta faktureringen av elförbrukningen till dom som utnyttjade stolparna för laddning av elbil eller laddhybrid. Efterfrågan på laddning har ökat under hela 2024. Kanske inte i den takt som man kunde förvänta sig, men det beror nog på det ekonomiska läget som vi har haft en tid. Men mäklare som säljer i vår förening får ofta en fråga från spekulanter om det finns tillgång till laddstolpar.

Vi har brist på parkeringsplatser vilket gör att vi har en relativ lång kö på att få hyra en. Under 2024 togs det fram ett nytt kontrakt för våra parkeringar och en arbetsgrupp fick ansvaret om att genomföra ett antal förändringar bl.a. att försöka få bort de bilar som inte är kördugliga oavsett om det är mekaniskt eller ombesiktigade. Gruppen har påbörjat sitt arbete och konstaterat att det finns medlemmar som hyr en parkering bara för att om man får besök skall kunna parkera nära, eller någon som har en plats för hemtjänsten skall ha en parkering.

I detta projekt kommer gruppen jobba för att parkeringsplatser som hyrs ut i andra hand återkallas, lika så de platser som hyrs för att lånas ut till någon som inte bor i vår förening.

Detta projekt skall vara genomfört innan årsskiftet 2025–2026. Vidare tittar vi på möjligheter på att bygga flera parkeringsplatser i vårt område.

Under året har vi sett över vårt parkeringsbolag som tar hand om parkeringssituationen i området, och försökt att öka deras rondering för satt få bukt med alla felparkerade bilar. Det parkeras lite hur som helst i vårt område, trots att det är förbjudet att parkera på de s.k. brandgatorna i vårt område.

Inför 2025

1. Fortsätta arbete med att förbättra bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
2. Fortsatt vara återhållsam när det gäller investeringar som inte är absolut nödvändiga.
3. Aktivt förvalta och jobba för att räntehöjningen på de lån som skall läggas om hösten 2025 blir så låg som möjligt.
4. Styrelsen skall fortsätta att vara tillgänglig för våra medlemmar, genom att fortsätta med Öppet Hus, nyhetsbrev, städdagar samt se över vår digitala kommunikation.
5. Ökad skötsel av våra markområden, träd och buskar
6. Försöka tillsammans med Täby Kommun göra så att vårt centrum skall bli en samlingsplats för boende i hela Gribbylund.
7. Fortsätta med hissbyten.
8. Fortsätta söka efter en lösning för sopsortering/grovsopor tills 2027
9. Slutföra OVK genom att reglera felaktigheter.
10. Genomföra utbytet av parkeringskontrakt
12. Aktivt arbeta med att få tillbaka flera lägenheter från Täby Kommun.
11. Fortsätta med arbete om ombildande av hyresrätter via ett rabatterad erbjudande.
13. Fortsätta med arbetet att göra om förskolan lokaler på Trefaldighetsvägen 26 till lägenheter. Samt jobba för att föreningen skall kunna få en föreningsgård under bra ekonomiska villkor.
14. Korrigera de kök och ev. badrum som efter renovering av våra medlemmar som har installationer som stör husens ordinarie fläktsystem, så att OVK kan avslutas.

15. Se till att våra skyddsrum är uppdaterade, kompletta och godkända av MSB
16. Fortsätta med att ha Öppet Hus.
17. Jobba med att kvalitetssäkra vår bostadsrättsförening för att klara av framtidens krav.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi skrev om två lån på totalt 120 miljoner kronor. Dessvärre gjorde föreningen en lite ränteförlust, men styrelsen beslutade att inte höja medlemsavgifterna under 2025. Utan ta igenom de ökande räntekostnaderna genom besparingar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 13%.

#### Förändringar i avtal

Vi tecknade ett avtal med Hissen AB. detta företag fick förtroendet att underhålla våra hissar som inte ännu är utbytta av Kone Hissar. Vidare ingick vi ett avtal med Climogreen som sköter faktureringen av förbrukad el vid laddning av elbilar och laddhybrider direkt till respektive elförbrukare av ladd ström.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 486 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 488 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	34 036 769	30 554 565	25 485 533	23 678 850
Resultat efter fin. poster	-7 723 690	-9 637 956	-12 260 326	-13 461 090
Soliditet (%)	47	48	49	46
Taxeringsvärde	615 000 000	615 000 000	615 000 000	517 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 079	940	715	644
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,4	69,7	66,2	61,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 684	14 651	15 158	16 388
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 746	11 719	12 097	12 644
Sparande per kvm totalyta, kr	50	1	9	-56
Elkostnad per kvm totalyta, kr	173	234	246	173
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	49	56	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	283	301	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	2,49	1,21	1,85
Räntekänslighet (%)	13,61	15,59	21,21	25,43

**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

Den förlust som Brf Fällbänken har under perioden 24-01-01 - 24-12-31 beror mestadels på avskrivningarna på vårt husbestånd, maskiner och inventarier.

Den totala avskrivningen för föreningens fastighetsbestånd inkl maskiner och inventarier 2024 var 4 776 000 kr.

Resterande 2 947 000 kr i förlust härstammar från ökade kostnader för snöröjning samt utbyte av tre stycken hissar. Vidare har räntekostnaden ökat markant på våra lån, vilket vi inte har någon möjlighet att påverka.

Styrelsen i Brf Fällbänken jobbar konstant för att minska förlusterna i föreningen.

Vårt arbete kommer 2025 som alltid vara att prioritera föreningens ekonomi och på det sättet göra allt för att ytterligare minska förlusterna i föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	374 123 928	-	871 222	374 995 150
Upplåtelseavgifter	35 786 795	-	258 778	36 045 573
Fond, yttre underhåll	14 839 312	1 507 683	-	16 346 995
Balanserat resultat	-88 981 629	-9 637 956	-1 507 683	-100 127 268
Årets resultat	-9 637 956	9 637 956	-7 723 690	-7 723 690
<b>Eget kapital</b>	<b>326 130 450</b>	<b>1 507 683</b>	<b>-8 101 373</b>	<b>319 536 761</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-100 127 268
Årets resultat	-7 723 690
<b>Totalt</b>	<b>-107 850 957</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 398 952
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 104 811
Balanseras i ny räkning	-111 145 098
	<b>-107 850 957</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	34 036 769	30 554 565
Övriga rörelseintäkter	3	344 079	1 397 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>34 380 848</b>	<b>31 951 895</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-24 696 305	-25 738 065
Övriga externa kostnader	9	-1 450 504	-1 879 379
Personalkostnader	10	-531 785	-420 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 776 208	-4 771 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-31 454 803</b>	<b>-32 810 011</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 926 046</b>	<b>-858 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 992	16 552
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 655 727	-8 796 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 649 735</b>	<b>-8 779 840</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 723 690</b>	<b>-9 637 956</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 723 690</b>	<b>-9 637 956</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	665 916 598	670 448 794
Maskiner och inventarier	13	1 208 239	1 376 948
Pågående projekt		3 114 603	4 995 587
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>670 239 440</b>	<b>676 821 329</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>670 239 440</b>	<b>676 821 329</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		547 585	533 986
Övriga fordringar	14	4 278 595	5 895 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	618 266	485 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 444 446</b>	<b>6 915 069</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		90 781	2 672 661
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>90 781</b>	<b>2 672 661</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 535 227</b>	<b>9 587 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>675 774 667</b>	<b>686 409 059</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		411 040 723	409 910 723
Fond för yttre underhåll		16 346 995	14 839 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>427 387 718</b>	<b>424 750 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-100 127 268	-88 981 629
Årets resultat		-7 723 690	-9 637 956
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-107 850 957</b>	<b>-98 619 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>319 536 761</b>	<b>326 130 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	229 700 000	278 900 000
Övriga långfristiga skulder		270 080	270 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>229 970 080</b>	<b>279 170 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		118 200 000	68 200 000
Leverantörsskulder		1 841 598	6 848 854
Skatteskulder		1 791 505	1 809 750
Övriga kortfristiga skulder		213 185	126 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 221 538	4 123 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>126 267 826</b>	<b>81 108 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>675 774 667</b>	<b>686 409 059</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 926 046</b>	<b>-858 116</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 776 208	4 771 812
	<b>7 702 254</b>	<b>3 913 696</b>
Erhållen ränta	5 992	16 552
Erlagd ränta	-10 679 547	-8 779 244
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 971 302</b>	<b>-4 848 995</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	511 287	4 111 530
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 816 883	4 401 958
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 276 897</b>	<b>3 664 493</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 805 681	-4 995 587
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 805 681</b>	<b>-4 995 587</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 130 000	11 785 000
Upptagna lån	2 000 000	10 000 000
Amortering av lån	-1 200 000	-21 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 930 000</b>	<b>585 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 541 216</b>	<b>-746 094</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 638 333</b>	<b>8 384 427</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 097 117</b>	<b>7 638 333</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.



## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	24 822 049	21 521 338
Hysesintäkter, bostäder	4 469 911	4 376 497
Hysesintäkter, lokaler	2 807 284	2 789 390
Hysesintäkter, p-platser	1 191 946	1 193 480
Kabel-TV/Bredband	764 017	765 834
Intäktsreduktion	-91 416	-136 580
Övriga intäkter	72 978	44 606
<b>Summa</b>	<b>34 036 769</b>	<b>30 554 565</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-9
Erhållna bidrag	200 000	0
Elprisstöd	0	1 190 588
Övriga intäkter	126 548	195 539
Övriga rörelseintäkter	17 531	11 212
<b>Summa</b>	<b>344 079</b>	<b>1 397 330</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 716 930	1 912 327
Fastskötsel/städ tjänster	0	597 935
Besiktning och service	254 000	265 192
Städning	624 412	6 971
Övrigt	1 122 835	842 637
Ventilationskontroll OVK	1 254 440	57 422
Brandskydd	50 116	842 994
Snöskottning	1 106 881	680 639
<b>Summa</b>	<b>6 129 615</b>	<b>5 206 117</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 132	21 763
Bostäder	120 040	276 048
Hyreslägenheter	75 565	69 672
Lokaler	47 355	55 852
Tvättstuga	330 329	169 868
Trapphus/port/entr	884	27 432
Källarutrymmen	0	5 603
Soprum/miljöanläggning	0	166 386
Dörrar och lås/porttele	146 843	317 698
Övriga gemensamma utrymmen	0	54 000
VA	1 637 838	609 642
Värme	724 133	546 833
Ventilation	173 603	138 322
El	114 842	68 228
Kabel-tv/bredband	19 005	50 214
Hissar	357 950	527 262
Tak	12 237	42 820
Fasader	545	0
Fönster	0	6 870
Balkonger	35 677	6 845
Staket/grind/terrass	0	21 063
Gård/markytor	6 125	26 159
Garage och p-platser	0	-16 926
Försäkringsärende/vattenskada	349 719	1 225 966
Reparation p.g.a. skadegörelse	38 276	0
<b>Summa</b>	<b>4 204 098</b>	<b>4 417 620</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	110 919	1 045 359
Soprum/miljöanläggning	0	120 870
Dörrar och lås/porttele	20 790	0
Övriga gemensamma utrymmen	645 281	416 043
Värme	31 250	644 595
Ventilation	223 307	0
Hissar	3 391 398	1 799 510
Gård/markytor	0	864 892
<b>Summa</b>	<b>4 422 945</b>	<b>4 891 269</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	5 123 543	6 934 986
Vatten	1 849 753	1 438 165
Sophämtning	676 158	566 464
<b>Summa</b>	<b>7 649 454</b>	<b>8 939 615</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	501 092	424 688
Övrigt	4 306	6 318
Tomträttsavgälder	2 610	2 451
Bredband/Kabeltv	938 550	958 403
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	841 760	891 584
<b>Summa</b>	<b>2 290 193</b>	<b>2 283 444</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	660 701	285 666
Förbrukningsmaterial	77 057	77 596
Programvaror	32 403	38 355
Juridiska kostnader	149 380	229 495
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	-6 473	528 527
Revisionsarvoden	75 000	68 750
Ekonomisk förvaltning	422 437	410 990
Konsultkostnader	40 000	240 000
<b>Summa</b>	<b>1 450 504</b>	<b>1 879 379</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	415 900	328 050
Övriga personalkostnader	142	1 204
Sociala avgifter	115 743	91 501
<b>Summa</b>	<b>531 785</b>	<b>420 755</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	10 618 489	8 766 197
Övriga räntekostnader	37 238	30 196
<b>Summa</b>	<b>10 655 727</b>	<b>8 796 393</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	707 706 821	707 706 821
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>707 706 821</b>	<b>707 706 821</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 258 027	-32 725 831
Årets avskrivning	-4 532 196	-4 532 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41 790 223</b>	<b>-37 258 027</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>665 916 598</b>	<b>670 448 794</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 487 000</i>	<i>254 487 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	369 400 000	369 400 000
Taxeringsvärde mark	245 600 000	245 600 000
<b>Summa</b>	<b>615 000 000</b>	<b>615 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 758 325	3 758 325
Inköp	75 303	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 833 628</b>	<b>3 758 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 381 377	-2 141 761
Avskrivningar	-244 012	-239 616
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-2 625 389</b>	<b>-2 381 377</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 208 239</b>	<b>1 376 948</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 982	872 075
Övriga fordringar	262 277	58 162
Nabo Klientmedelskonto	4 006 139	4 949 263
Borgo	197	16 409
<b>Summa</b>	<b>4 278 595</b>	<b>5 895 909</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 380	212 479
Försäkringspremier	167 667	165 748
Bredband	8 168	0
Förvaltning	112 051	106 947
<b>Summa</b>	<b>618 266</b>	<b>485 174</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-11-28	4,06 %	53 900 000	55 100 000
SEB	2025-03-28	1,94 %	65 000 000	65 000 000
SEB	2026-11-28	4,06 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2025-11-28	3,82 %	50 000 000	50 000 000
SEB	2027-11-28	2,64 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2027-11-28	2,64 %	67 000 000	67 000 000
SEB	2025-05-28	3,04 %	2 000 000	
<b>Summa</b>			<b>347 900 000</b>	<b>347 100 000</b>
Varav kortfristig del			118 200 000	68 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 336 483 300 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 242	0
El	630 811	781 096
Löner	72 334	72 334
Utgiftsräntor	154 206	178 026
Förutbetalda avgifter/hyror	3 326 945	3 091 564
<b>Summa</b>	<b>4 221 538</b>	<b>4 123 020</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

426 000 000

**2023-12-31**

426 000 000

## Underskrifter

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

Täby

---

Claes Gustavsson  
Ordförande

---

Jörgen Backlund  
Styrelseledamot

---

Karl David Fredrik Andersson  
Styrelseledamot

---

Maria Esther Mendoza Rada  
Styrelseledamot

---

Sofie Odell  
Styrelseledamot

---

Thomas Nordell  
Styrelseledamot

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

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2025 17:06

DOCUMENT ID:

rJ79uYGpJxe

ENVELOPE ID:

HJx5\_FGa1el-rJ79uYGpJxe

DOCUMENT NAME:

Brf Fällbänken 1, 769625-1730 - Årsredovisning 2024.pdf  
24 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NORDELL thomasnordell4@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:36 28.04.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.159.250
2. JÖRGEN BACKLUND jorgenbacklund@yahoo.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:27 28.04.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.105.76
3. ANNA SOFIE ODELL odell.sofie@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:40 28.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.164
4. KARL DAVID FREDRIK ANDERSSON karl-david@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 20:01 28.04.2025 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.128.120
5. MARIA ESTHER MENDOZA RADA mendozaarco@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 21:11 28.04.2025 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.227.78
6. Claes Gustavsson claes.gustafson.fallbanken@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 21:26 28.04.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.111.197
7. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	29.04.2025 09:20 29.04.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

\* 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 Brf Fällbänken 1

Org.nr 769625-1730

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 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 Fällbänken 1 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2025 17:06

DOCUMENT ID:

ryZ5dKGTJge

ENVELOPE ID:

Hk5utzTkqx-ryZ5dKGTJge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Fällbanken 1.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	29.04.2025 09:19	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooresweden.se	Authenticated	29.04.2025 09:19	Low	IP: 185.138.67.22

\* 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