



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fålhagen 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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. 16</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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 7:32	2006	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

### 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 2 089 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karin Wallin	Styrelseledamot
Amanda Söderman	Suppleant
Ola Wortzelius	Suppleant
Benjamin Björn Anders Nettervik	Styrelseledamot
Emelie Lindholm	Styrelseledamot
Joel Åhlberg	Styrelseledamot
Simon Kenneman	Styrelseledamot
Stig Nordin Pettersson	Styrelseledamot
Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgrård	Ordförande

### Valberedning

Karin Wallin

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Karin Elisabeth Hammarberg Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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
- 2025 ● OVK - Godkänd för 6 år framåt

### 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
VA & avfall	Uppsala Vatten och Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften 2025-01-01 med 15 % och 2025-07-01 med 20 %. Detta gjordes mot bakgrund av ökade kostnader som försämrat föreningens likviditet. Höjningen syftade till att garantera föreningens betalningsförmåga och skapa utrymme för oväntade kostnader.

Under räkenskapsåret har en omläggning av föreningens lån genomförts för att sprida ränteriskerna. Ett lån har bundits på ett år och ett på två år, medan ett lån har lämnats med rörlig ränta för att bibehålla flexibilitet. Under räkenskapsåret har föreningen även erhållit en sänkt amorteringsgrad med syftet att förbättra likviditeten.

Under räkenskapsåret har en OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.

### Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har fyra medlemsutskick skickats ut.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 661 179	2 145 365	2 137 628	1 996 419
Resultat efter fin. poster	265 413	-207 698	-437 492	70 352
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	2 145 180	1 936 717	1 780 016	1 567 016
Taxeringsvärde	70 400 000	71 000 000	71 000 000	71 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 162	919	918	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	89,5	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 210	8 268	8 453	8 654
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 210	8 268	8 453	8 654
Sparande / kvm totalyta, kr	271	67	-17	201
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	26	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	164	126	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	115	96	82	81
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	287	234	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	3,13	2,03	-
Räntekänslighet (%)	7,07	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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	65 047 400	-	-	65 047 400
Fond, yttre underhåll	1 936 717	-2 737	211 200	2 145 180
Balanserat resultat	-1 564 017	-207 698	-208 463	-1 980 178
Årets resultat	-207 698	207 698	265 413	265 413
<b>Eget kapital</b>	<b>65 212 402</b>	<b>0</b>	<b>265 413</b>	<b>65 477 815</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 768 978
Årets resultat	265 413
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 200
<b>Totalt</b>	<b>-1 714 765</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 714 765</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 661 180	2 145 365
Övriga rörelseintäkter	3	52 500	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 713 680</b>	<b>2 145 365</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 263 394	-1 091 867
Övriga externa kostnader	9	-163 089	-154 421
Personalkostnader	10	-205 227	-216 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 864	-345 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 977 574</b>	<b>-1 808 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>736 106</b>	<b>336 546</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-181	3 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-470 512	-547 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 693</b>	<b>-544 244</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>265 413</b>	<b>-207 698</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>265 413</b>	<b>-207 698</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	82 199 186	82 545 050
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 199 186</b>	<b>82 545 050</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>82 199 186</b>	<b>82 545 050</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 664	7 311
Övriga fordringar	14	877 605	370 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 937	78 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>993 206</b>	<b>456 332</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		114 672	167 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>114 672</b>	<b>167 271</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 107 877</b>	<b>623 603</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 307 063</b>	<b>83 168 653</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll		2 145 180	1 936 717
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 192 580</b>	<b>66 984 117</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 980 178	-1 564 017
Årets resultat		265 413	-207 698
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 714 765</b>	<b>-1 771 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 477 815</b>	<b>65 212 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 850 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 850 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 300 000	17 272 000
Leverantörsskulder		40 224	62 059
Skatteskulder		251 550	241 425
Övriga kortfristiga skulder		26 294	19 535
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	361 180	361 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 979 248</b>	<b>17 956 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 307 063</b>	<b>83 168 653</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>736 106</b>	<b>336 546</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	345 864	345 864
	<b>1 081 970</b>	<b>682 410</b>
Erhållen ränta	-181	3 203
Erlagd ränta	-501 882	-491 809
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>579 907</b>	<b>193 804</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 127	-59 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 367	-151 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>578 147</b>	<b>-17 490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-122 000	-385 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-122 000</b>	<b>-385 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>456 147</b>	<b>-402 990</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>421 473</b>	<b>824 463</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>877 620</b>	<b>421 473</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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	0,50 %
---------	--------

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 427 258	1 918 680
Hysesintäkter p-plats	51 200	50 400
Pantsättningsavgift	7 916	7 740
Överlåtelseavgift	20 528	19 724
Administrativ avgift	637	441
Andrahandsuthyrning	153 640	148 387
Öres- och kronutjämning	1	-7
<b>Summa</b>	<b>2 661 180</b>	<b>2 145 365</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	52 500	0
<b>Summa</b>	<b>52 500</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	71 172	51 450
Städning enligt avtal	64 198	62 550
Besiktningar	6 124	0
Hissbesiktning	2 339	2 263
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 350	0
Gemensamma utrymmen	0	853
Sophantering	0	1 250
Snöröjning/sandning	5 863	0
Serviceavtal	4 710	19 144
Serviceavtal, hissar	21 816	0
Förbrukningsmaterial	602	3 919
<b>Summa</b>	<b>188 174</b>	<b>141 429</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	4 247
Dörrar och lås/porttele	1 048	12 250
VVS	0	9 665
Värmeanläggning/undercentral	5 530	0
Elinstallationer	0	4 911
Vattenskada	0	-111 548
<b>Summa</b>	<b>6 578</b>	<b>-80 475</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	2 737
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 737</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	61 609	55 885
Uppvärmning	319 078	342 913
Vatten	240 098	200 533
Sophämtning/renhållning	76 088	80 427
<b>Summa</b>	<b>696 873</b>	<b>679 759</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 120	90 174
Kabel-TV	179 349	135 993
Fastighetsskatt	129 300	122 250
<b>Summa</b>	<b>371 769</b>	<b>348 417</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	13 731	13 114
Revisionsarvoden internrevisor	2 940	0
Styrelseomkostnader	0	5 067
Förvaltningsarvode enl avtal	102 903	98 743
Överlåtelsekostnad	18 522	18 054
Pantsättningskostnad	7 056	8 600
Korttidsinventarier	4 990	0
Administration	5 977	10 843
Bostadsrätterna Sverige	6 970	0
<b>Summa</b>	<b>163 089</b>	<b>154 421</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 508	93 873
Lön - vicevärd	66 000	66 000
Kostnadsersättningar	0	8 541
Arbetsgivaravgifter	48 719	48 253
<b>Summa</b>	<b>205 227</b>	<b>216 667</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	470 512	547 447
<b>Summa</b>	<b>470 512</b>	<b>547 447</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<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	-4 983 601	-4 637 737
Årets avskrivning	-345 864	-345 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 329 465</b>	<b>-4 983 601</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>82 199 186</b>	<b>82 545 050</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 356 273</i>	<i>18 356 273</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	25 000 000
<b>Summa</b>	<b>70 400 000</b>	<b>71 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 125	26 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 125</b>	<b>26 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 125	-26 125
<b>Utgående ackumulerad 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

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 656	115 873
Transaktionskonto	389 327	219 330
Borgo räntekonto	373 622	34 872
<b>Summa</b>	<b>877 605</b>	<b>370 075</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 551	14 775
Förutbet fast skötsel	18 148	17 793
Förutbet försäkr premier	31 563	0
Förutbet kabel-TV	41 675	15 475
Förutbet bredband	0	30 417
Upplupna intäkter	0	486
<b>Summa</b>	<b>107 937</b>	<b>78 946</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-06	2,35 %	6 230 000	6 300 000
Nordea	2027-09-15	2,55 %	5 850 000	5 850 000
Nordea	2026-02-23	2,37 %	5 070 000	5 122 000
<b>Summa</b>			<b>17 150 000</b>	<b>17 272 000</b>
Varav kortfristig del			<b>11 300 000</b>	<b>17 272 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 292 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	417	418
Uppl kostn el	5 598	5 255
Uppl kostnad Värme	41 538	39 984
Uppl kostn räntor	84 288	115 658
Uppl kostnad Sophämtning	-11 892	0
Förutbet hyror/avgifter	241 231	199 917
<b>Summa</b>	<b>361 180</b>	<b>361 232</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

22 500 000

2024-12-31

22 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har efter räkenskapsåret genomfört en omförhandling av föreningens förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning med SBC. Omförhandlingen har resulterat i en omfattande sänkning av det fasta förvaltningsarvodet. Efter räkenskapsåret har en vattenskada inträffat i en lägenhet. Försäkringsärendet är pågående. Efter räkenskapsårets utgång har föreningen genomfört vissa underhålls- och säkerhetsåtgärder. Bland annat har strömbrytare i allmänna utrymmen bytts ut, rörelsevakter på vinden ersatts samt cylinder i entrédörren bytts. Vidare har skyddsanordningar och låsbleck monterats på entrédörr, dörrar i anslutning till förråd samt gallergrind. Styrelsen har kallat till extra föreningsstämma 2026-04-09 för att besluta om en ändring av föreningens stadgar avseende § 12. Ett andra beslut i frågan planeras att fattas vid en efterföljande extra föreningsstämma.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Uppsala

---

Karin Wallin  
Styrelseledamot

---

Benjamin Björn Anders Nettervik  
Styrelseledamot

---

Emelie Lindholm  
Styrelseledamot

---

Joel Åhlberg  
Styrelseledamot

---

Simon Kenneman  
Styrelseledamot

---

Stig Nordin Pettersson  
Styrelseledamot

---

Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgrård  
Ordförande

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

---

Karin Elisabeth Hammarberg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2026 09:13

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.05.2026 14:53

**DOCUMENT ID:**

r1anhUsRWI

**ENVELOPE ID:**

SynhhLoAWe-r1anhUsRWI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Fålhagen 14, 769614-3416 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

52e7a5e0a82b0da1957703117dbe5c49fcea57286a86f5be625e8a71765c90a1e33cc645b27fd9ac5725cd936bf038e2bcad2533918145593d33b8f3ad7b712

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. KARIN MARGARETA WAL LIN</b> karinwallin72@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:05 08.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.62
<b>2. EMELIE LINDHOLM</b> 03emlin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:06 08.05.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 88.163.155.134
<b>3. SIMON KENNEMAN</b> Simon.kenneman@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:07 08.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.178.30
<b>4. Esbjörn Karl Andersson-Forsnäsgrård</b> esbjornforsnaskard@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:09 08.05.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.129
<b>5. JOEL ÅHLBERG</b> joel.aahlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:16 08.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 143.105.145.178
<b>6. Benjamin Björn Anders Nettervik</b> benjamin@nettervik.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:18 08.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.138.139
<b>7. STIG NORDIN PETTERSSON</b> stig.nordin.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 10:02 10.05.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.19.186
<b>8. Karin Elisabeth Hammarberg</b> karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 09:13 11.05.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

\* 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

## Attachments

No attachments related to this 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 Fålhagen 14

Org.nr 769614-3416

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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 tryggsamt 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

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 10:52

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 08.05.2026 14:53

**DOCUMENT ID:**

Hk6hniIR-x

**ENVELOPE ID:**

H1n33Lj0be-Hk6hniIR-x

**DOCUMENT NAME:**

12-187 Brf Fålhagen 14 250101-251231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

7bdebbfea8c0e9cdb496dbb64d75550bfb6fddf8e241ddd  
132d58942f470be2bf9010d19d76f12da4c5a539384dd7  
d55e24868f0f10d1c6d80aeec3ee8118c09

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	Signed	11.05.2026 10:52	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	11.05.2026 10:51	Low	IP: 94.254.79.86

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

## Attachments

No attachments 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



PAES  
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