



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fagerängen

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. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-23 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
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999

Värdeåret är 1999

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 484 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 484 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Birgitta Holappa Herber	Ordförande
Igor Djokovic	Styrelseledamot
Karl Carlström	Styrelseledamot
Tomas Brisman	Styrelseledamot
Helena Lundgren	Styrelseledamot Avgått
Camilla Susanne Elisabeth Wiström	Suppleant
Malin Hugander	Suppleant

### Valberedning

Patrik Ernberg  
My Karlén

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

### Revisorer

KPMG AB    Monika Lindgren    Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ommålning av fönster, franska balkonger, takfötter och förråd på baksidan av respektive radhuslägenhet (inkl underhåll)
- 2023** ● Byte av elstolpar på respektive parkeringsplats mot stolpar för batteriladdning inklusive eluttag
- 2022** ● Sotning av imkanaler - Utfördes januari 2023  
Renovering av förrådstak - Genomfördes på de förråd där det behövdes. Beslutet taget i samråd med entreprenör.  
Byte av plast/tättningslist alla fönster - Större underhåll  
Årlig kontroll luftvärmepump
- 2021** ● Byte av mjukfog  
Plantering av körsbärsträd och byggande av löv- och riskomposter  
Målning av förrådsdörrar och sophusdörrar - Större underhåll
- 2020** ● Årlig kontroll luftvärmepump  
Takrengöring av förråd i norrlägen  
Målning av plåt, tak  
Radonkontroll  
Målning av vindbrädor  
Rensning av hängrännor och byte av trasigt taktegel  
Beskärning av föreningens gemensamma träd
- 2019** ● Årlig kontroll luftvärmepump  
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar
- 2018** ● Målning parkeringsräckan  
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar  
Stamspolning samt slamsugning av dagvattenbrunnar  
Årlig kontroll luftvärmepump
- 2017** ● Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar

- 2017** ● Årlig kontroll luftvärmepump
- 2016-2017** ● Årlig kontroll av luftvärmepump - inklusive golvvärme
- 2016** ● Ommålning p-platser - delvis  
Sotning av imkanaler - inklusive kaminer och eldstäder  
Sotning av frånluftventilation  
Tvätt fönsterkarmar, fönsterbrädor inkl. sopdörrar målas  
Löpande fasadunderhåll  
Underhåll av takkupor/luckor/huvor  
Tvätt av tak - åtgärden kan ta upp till två år innan resultat märks
- 2015** ● Reparation av fyra skärmtak  
Reparation av bom - Bom i öster vid gångstig  
Årlig kontroll luftvärmepumpar  
Översyn och åtgärdande av fasader
- 2014** ● Översyn av vattenledningar invändigt och utvändigt - Översynen inkluderade: golvbrunnar i alla badrum, kranar och vattenlås i kök och badrum samt vattenutkastare i utvändigt förråd och på utsida av fasad
- 2013** ● Kontroll och översyn av yttertak  
Målning och reovering av dörrar  
Reovering av fasader - En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
- 2012** ● Installering av miljökvävn i 27 hushåll  
Inre- och yttre översyn av lägenheter
- 2011** ● Sotning av imkanaler  
Kontroll och översyn av yttertak  
Sotning av frånluftventilation  
Översyn av lägenheter
- 2010-2011** ● Medlemmars vindsutbyggnad  
Ommålning utvändiga snickerier

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Takrengöring norrläge  
Fasad, lagning och infärgning  
Tak målning plåt vid fönsterkupoler
- 2026** ● Sockellist målning  
Målning ytterdörr bostäder  
Avloppsstammar spolning
- 2027** ● Belysningsarmatur utomus
- 2028** ● Rensning av ventilationskanaler

- 2029** ● Byte av belysningsarmaturer på lyktstolpar  
Energideklaration  
Radiatorer och termostatventiler, byte
- 2030** ● Entré och förrådstak, byte  
Tak, målning av plåt  
Målning vindskivor  
Rutschkana byte
- 2031** ● Målning dörrar till förråd och avfallshus
- 2033** ● Förstudie, fasadrenovering  
Rensning av ventilationskanaler  
Takrengöring, norrläge
- 2034** ● Fasad, omputsing/infärgning  
Fasadställning  
Måla fönster  
Målning träfasad på förråd vid bostädernas entréer och sophusen.  
Takfot, målning  
Målning träfasad på förråd vid bostädernas baksidor.  
Stuprör, byte  
Måla balkongräcken (franska)

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum och Ellevio
Elstolpar	Newel
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna (via Folksam och Söderberg och Partners)
Hushållsavfall	Stockholm vatten och avfall
Sophämtning	Prezero
Tv och internet samt uppkoppling av elstolpar	Tele2
Underhåll frånluftsvärmepump	Stockholm pool och värme
Vatten	Stockholm vatten och avfall via Brf Bronskatten
Vinterväghållning och sandsopning	Sund fastigheter

## Övrig verksamhetsinformation

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2025 och 2073.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras inte att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Bostadsrättsföreningens styrelse sköter ekonomin och det fortlöpande underhållet av fastigheterna i föreningen. Styrelsen har även ansvar för att ta ställning till ansökningar om in- och utvändiga förändringar i lägenheterna, uthyrningar samt hantera kommunikationen till medlemmarna. Styrelsens sammansättning och ansvar har under det gångna året varit fördelat över fyra ordinarie styrelseledamöter samt två suppleanter.

Samtliga i styrelsen har varit aktiva oavsett roll och närvaron under styrelsemöten har varit mycket hög. Styrelsen har haft ett konstituerande möten samt 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten under året.

### Övriga uppgifter

Det har under 2024 genomförts underhåll enligt underhållsplanen. Föreningen har genomfört ett omfattande underhåll av alla fönster. Målning av franska balkongräcken, målning samt renovering av förråd på baksidan, samt takfötter. Renoveringen startades under augusti och slutfördes under oktober.

För att finansiera underhållet har föreningen enligt plan tagit ett lån.

SBC har på uppdrag av styrelsen uppdaterat föreningens underhållsplan för att gälla i 50 år. Detta ger föreningen en god överblick över underhållsbehovet.

Föreningen har fortsatt god ekonomi och avsatt budget har hållits.

Efter vårt årliga budgetmöte och en genomgång av kommande budget så valde styrelsen att inte höja hyran då föreningen har god ekonomi.

- Styrelsen har under det gångna året genomfört två gemensamma föreningsdagar.
- Trädgårdsgruppen har flyttat på komposten efter synpunkter från staden då den var för nära träden.
- Föreningen har anordnat en gemensam fest för att fira 25-årsjubileet av föreningen.
- Bibehålla och ytterligare stärka det frivilliga engagemanget i föreningen.
- Fortlöpande samverkan med vår grannförening Brf Bronskatten avseende gemensamma frågor samt möjliga gemensamma underhållsarbeten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 320 348	2 284 389	2 074 894	2 018 832
Resultat efter fin. poster	-2 178 133	250 714	-245 526	-3 113
Soliditet (%)	44	50	49	49
Yttre fond	4 033 713	3 438 912	3 362 959	2 978 354
Taxeringsvärde	113 095 000	93 266 000	93 266 000	77 014 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	683	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	98,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 512	5 133	5 223	5 375
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 512	5 133	5 223	5 375
Sparande per kvm totalyta, kr	166	223	214	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	18	15	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	18	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	39	41	33	24
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,22	-	-
Räntekänslighet (%)	8,41	7,51	-	-

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under det senaste året redovisat ett negativt resultat, vilket delvis beror på planerat underhåll gällande fönster renoveringen. Trots detta har styrelsen en långsiktig strategi för att säkerställa att fastighetens underhåll kan genomföras enligt plan.

För att finansiera framtida underhåll planerar föreningen att:

- Revidera underhållsplanen för att prioritera nödvändiga åtgärder och sprida kostnader över tid.
- Analysera avgiftsnivån och vid behov justera den för att säkerställa att föreningen har tillräckliga intäkter.
- Utvärdera finansieringsmöjligheter, inklusive eventuell upplåning om större underhållsåtgärder krävs inom de närmaste åren, samt kontinuerlig amortering.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	10 319 684	-	-	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	-	-	5 303 316
Fond, yttre underhåll	3 438 912	-584 524	1 179 325	4 033 713
Balanserat resultat	-1 925 879	835 238	-1 179 325	-2 269 965
Årets resultat	250 714	-250 714	-2 178 133	-2 178 133
<b>Eget kapital</b>	<b>17 386 747</b>	<b>0</b>	<b>-2 178 133</b>	<b>15 208 615</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 090 641
Årets resultat	-2 178 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 179 325
<b>Totalt</b>	<b>-4 448 098</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 300 350
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 147 748</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	2 320 348	2 284 389
Övriga rörelseintäkter	3	2 880	6 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 323 228</b>	<b>2 291 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 264 327	-977 848
Övriga externa kostnader	9	-270 905	-181 604
Personalkostnader	10	-82 789	-77 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 964	-429 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 073 985</b>	<b>-1 665 857</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 750 757</b>	<b>625 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 451	3 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-439 827	-378 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 376</b>	<b>-374 670</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 178 133</b>	<b>250 714</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 178 133</b>	<b>250 714</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 17	33 607 446	34 063 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 607 446</b>	<b>34 063 410</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>33 607 446</b>	<b>34 063 410</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 163	6 926
Övriga fordringar	13	1 229 453	679 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 086	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 276 702</b>	<b>686 151</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 276 702</b>	<b>686 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>34 884 147</b>	<b>34 749 560</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll		4 033 713	3 438 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 656 713</b>	<b>19 061 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 269 966	-1 925 879
Årets resultat		-2 178 133	250 714
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 448 098</b>	<b>-1 675 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 208 615</b>	<b>17 386 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 203 259	16 503 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 203 259</b>	<b>16 503 259</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	3 000 000	398 268
Leverantörsskulder		94 775	117 082
Skatteskulder		27 421	32 479
Övriga kortfristiga skulder		169	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	349 909	307 210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 472 274</b>	<b>859 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 884 147</b>	<b>34 749 560</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 750 757</b>	<b>625 384</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	455 964	429 372
	<b>-1 294 793</b>	<b>1 054 756</b>
Erhållen ränta	12 451	3 638
Erlagd ränta	-420 601	-364 136
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 702 943</b>	<b>694 258</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 607	2 856
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 239	113 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 756 788</b>	<b>811 107</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-265 905
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-265 905</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 800 000	600 000
Amortering av lån	-498 268	-898 268
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 301 732</b>	<b>-298 268</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>544 944</b>	<b>246 935</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>672 023</b>	<b>425 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 216 967</b>	<b>672 023</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fagerängen 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	1 - 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 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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.,

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 189 280	2 156 120
Intäkter kabel-TV	93 600	93 600
Elintäkter laddstolpe	0	11 148
Elintäkter laddstolpe moms	33 650	18 047
Pantsättningsavgift	2 292	4 158
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	-5	3
<b>Summa</b>	<b>2 320 348</b>	<b>2 284 389</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	2 880	0
Övriga intäkter	0	6 852
<b>Summa</b>	<b>2 880</b>	<b>6 852</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	30 188	0
Gårdkostnader	0	6 363
Snöröjning/sandning	53 683	63 994
Serviceavtal	2 052	0
Fordon	751	3 641
Förbrukningsmaterial	0	646
<b>Summa</b>	<b>86 674</b>	<b>74 644</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 250	0
Sophantering/återvinning	0	10 080
Dörrar och lås/porttele	0	1 061
VVS	1 915	0
Ventilation	3 625	0
Elinstallationer	0	2 226
Tak	0	4 563
Fasader	0	4 063
Fönster	7 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 500	12 494
<b>Summa</b>	<b>22 790</b>	<b>34 487</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	36 694	0
Ventilation	0	28 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	23 965
Fönster	2 263 656	0
<b>Summa</b>	<b>2 300 350</b>	<b>52 715</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 069	57 975
Vatten	90 196	78 084
Sophämtning/renhållning	95 461	77 668
Grovsopor	12 500	12 494
<b>Summa</b>	<b>242 226</b>	<b>226 221</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 230	61 349
Skadedjursförsäkring	0	9 666
Tomträttsavgäld	173 000	173 000
Kabel-TV	72 378	72 086
Fastighetsskatt	285 750	278 610
Korr. fastighetsskatt	4 930	-4 930
<b>Summa</b>	<b>612 288</b>	<b>589 781</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	4 862	3 045
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	9 884	3 077
Föreningskostnader	21 932	17 145
Förvaltningsarvode enl avtal	95 371	88 899
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	5 160	5 516
Korttidsinventarier	0	22 488
Administration	2 270	4 406
Konsultkostnader	97 370	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 120
<b>Summa</b>	<b>270 905</b>	<b>181 604</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	63 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	19 789	17 033
<b>Summa</b>	<b>82 789</b>	<b>77 033</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	439 827	378 308
<b>Summa</b>	<b>439 827</b>	<b>378 308</b>

### NOT 12, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 353 649	43 087 744
Årets inköp	0	265 905
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 353 649</b>	<b>43 353 649</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 290 239	-8 860 867
Årets avskrivning	-455 964	-429 372
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 746 203</b>	<b>-9 290 239</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 607 446</b>	<b>34 063 410</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 210 000	47 978 000
Taxeringsvärde mark	61 885 000	45 288 000
<b>Summa</b>	<b>113 095 000</b>	<b>93 266 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 486	5 506
Skattefordringar	0	1 696
Transaktionskonto	401 626	443 477
Borgo räntekonto	815 341	228 546
<b>Summa</b>	<b>1 229 453</b>	<b>679 225</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 474	0
Förutbet försäkr premier	3 120	0
Förutbet kabel-TV	14 784	0
Förutbet bredband	9 708	0
<b>Summa</b>	<b>36 086</b>	<b>0</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	7 517 425	7 594 725
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	380 000	460 000
Handelsbanken	2027-01-30	1,30 %	3 118 963	3 159 931
Handelsbanken	2026-03-01	4,41 %	5 186 871	5 486 871
Handelsbanken	2024-02-05	4,85 %	0	200 000
Handelsbanken	2025-07-17	3,54 %	3 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>19 203 259</b>	<b>16 901 527</b>
Varav kortfristig del			3 000 000	398 268

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 231 919 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 590	0
Uppl kostn el	6 177	0
Uppl kostn räntor	57 344	38 118
Uppl kostnad Sophämtning	12 706	0
Uppl kostnad arvoden	60 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbet hyror/avgifter	190 240	190 240
<b>Summa</b>	<b>349 909</b>	<b>307 210</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 803 634	27 803 634

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Holappa Herber  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Igor Djokovic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karl Carlström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Tomas Brisman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 23:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 14:39

DOCUMENT ID:

rJ7kQZ3P1le

ENVELOPE ID:

By4RGW2vJgl-rJ7kQZ3P1le

DOCUMENT NAME:

Brf Fagerängen, 769602-8443 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IGOR DJOKOVIC igor.djokovic@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:11 24.04.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.81.221
2. TOMAS BRISMAN tomasbrisman@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 20:57 24.04.2025 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.81.99
3. BIRGITTA HOLAPPA HERBER birgitta@herber.net	Signed Authenticated	24.04.2025 21:45 24.04.2025 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.117
4. KARL ELIAS CARLSTRÖM carlstrom.k@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 22:26 24.04.2025 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.90.222
5. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	24.04.2025 23:56 24.04.2025 23:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAGERÅNGEN, org. nr 769602-8443

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAGERÅNGEN för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FAGERÅNGEN för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den dag den elektroniska signaturen utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 23:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 14:39

DOCUMENT ID:

HJ1QZhwkll

ENVELOPE ID:

HymCfZhP1lx-HJ1QZhwkll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Fagerängen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MONIKA LINDGREN</b> monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	24.04.2025 23:57 24.04.2025 23:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

\* 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