

# Årsredovisning 2024

## Brf Famntaget i Hököpinge

769637-2700



 rJOHOLPJlg-rkFSdLw1xx

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Famntaget i Hököpinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 14</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 Vellinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-10 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Hököpinge 68:34      | -       | Vellinge |
| Hököpinge 68:35      | -       | Vellinge |
| Hököpinge 68:36      | -       | Vellinge |
| Hököpinge 68:37      | -       | Vellinge |
| Hököpinge 68:38      | -       | Vellinge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & Co AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 5 310 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Stefan Tengvall            | Ordförande      |
| Ann-Sofie Persson Otrélius | Styrelseledamot |
| Filip Lennart Westerlund   | Styrelseledamot |
| Linus Sven Lars Cavander   | Styrelseledamot |

### Valberedning

Henrik Tindberg  
Damon Hadjipour

### Firmateckning

Två i förening

#### Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-14. Nya stadgar, övervakningskameror och skärmtak.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

#### Avtal med leverantörer

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Ek förvaltning | Simpleko        |
| Markskötsel    | Primär          |
| VA             | Vellinge Kommun |
| Jourtjänst     | Skadejouren     |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En höjning av avgifterna gjorda under 2024 5%.

Föreningen har amorterat på lån under 2024.

Omsättning av två lån har skett under verksamhetsåret i september 2024.

##### Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp avtalet med Primär från och med 2024-12-31

##### Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2024 har Brf Famntaget antagit nya stadgar på två efterföljande stämmor och registrerats hos bolagsverket. De nya stadgarna finns att tillgå för alla medlemmar.

Under 2024 har föreningen drabbats av skador. Vattenskador, som hanterats via garanti till byggherre. Byggherren har till följd bytt ut samtliga vattenfördelare i vattenskåpen.

Föreningen även drabbats av skada från grannfastighets brand, åtgärdat av föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 901 739   | 2 701 865  | 2 650 167  | 878 380    |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 222 743  | -1 044 177 | -894 583   | 458 816    |
| Soliditet (%)                                      | 69          | 69         | 68         | 68         |
| Yttre fond                                         | 717 000     | 478 000    | 239 000    | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 101 184 000 | 80 784 000 | 80 784 000 | 80 784 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 543         | 507        | 496        | 442        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,3        | 99,6       | 94,3       | 179,5      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 10 396      | 10 582     | 10 904     | 10 959     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 10 396      | 10 582     | 10 904     | 10 959     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 166         | 200        | 228        | 166        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | -           | -          | -          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -           | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 61          | 52         | 53         | 15         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 61          | 52         | 53         | 15         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,30        | 1,86       | 1,46       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 19,15       | 20,89      | 21,97      | 24,77      |

**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 gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Läger man tillbaka denna post gör föreningen ett positivt resultat. Då föreningen utnyttjar maximalt avskrivningsutrymme. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 gjort en höjningen av avgiften på 5% var gå i effekt fr.o.m mars 2024.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 124 880 000        | -                                            | -                               | 124 880 000        |
| Fond, yttre underhåll | 478 000            | -                                            | 239 000                         | 717 000            |
| Balanserat resultat   | -913 768           | -1 044 177                                   | -239 000                        | -2 196 945         |
| Årets resultat        | -1 044 177         | 1 044 177                                    | -1 222 743                      | -1 222 743         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>123 400 055</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 222 743</b>               | <b>122 177 312</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 196 945        |
| Årets resultat      | -1 222 743        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 419 688</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 239 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 658 688        |
|                                      | <b>-3 419 688</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          | 2 901 739         | 2 701 865         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 1                 | -1                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 901 740</b>  | <b>2 701 865</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -526 227          | -410 517          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -111 840          | -96 945           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -100 142          | -69 000           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 104 920        | -2 104 920        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 843 129</b> | <b>-2 681 382</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>58 612</b>     | <b>20 483</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |            | 21                | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 281 376        | -1 064 660        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 281 355</b> | <b>-1 064 660</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 222 743</b> | <b>-1 044 177</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 222 743</b> | <b>-1 044 177</b> |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 11  | 176 553 381 | 178 658 301 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 176 553 381 | 178 658 301 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 176 553 381 | 178 658 301 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 16 441      | 5 022       |
| Övriga fordringar                            | 12  | 1 039       | 1 018       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 110 675     | 94 828      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 128 155     | 100 868     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 993 917     | 1 075 011   |
| Summa kassa och bank                         |     | 993 917     | 1 075 011   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 122 072   | 1 175 879   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 177 675 453 | 179 834 180 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | NOT | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|-----|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |     |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |     | 124 880 000                  | 124 880 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 717 000                      | 478 000                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>125 597 000</strong> | <strong>125 358 000</strong> |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |     |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |     | -2 196 945                   | -913 768                     |
| Årets resultat                                  |     | -1 222 743                   | -1 044 177                   |
| <strong>Summa ansamlad förlust</strong>         |     | <strong>-3 419 688</strong>  | <strong>-1 957 945</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |     | <strong>122 177 312</strong> | <strong>123 400 055</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 14  | 54 909 000                   | 19 470 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>54 909 000</strong>  | <strong>19 470 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     |     | 292 000                      | 36 723 000                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 48 263                       | 2 347                        |
| Övriga kortfristiga skulder                     |     | 983                          | 2 416                        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 15  | 247 895                      | 236 362                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>589 141</strong>     | <strong>36 964 125</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>177 675 453</strong> | <strong>179 834 180</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>58 612</b>    | <b>20 483</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 104 920        | 2 104 920         |
|                                                                                 | <b>2 163 532</b> | <b>2 125 403</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 21               | 0                 |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 281 376       | -1 065 011        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>882 177</b>   | <b>1 060 392</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -27 287          | 284 838           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 56 016           | -269 855          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>910 906</b>   | <b>1 075 375</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -992 000         | -1 706 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-992 000</b>  | <b>-1 706 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-81 094</b>   | <b>-630 625</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 075 011</b> | <b>1 705 636</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>993 917</b>   | <b>1 075 011</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 0,83 - 2,5 % |
|---------|--------------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 2 882 254        | 2 690 050        |
| Pantförskrivningsavgift | 10 887           | 5 250            |
| Överlåtelseavgift       | 8 598            | 6 565            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 901 739</b> | <b>2 701 865</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024     | 2023      |
|-------------------------|----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning | 1        | -1        |
| <b>Summa</b>            | <b>1</b> | <b>-1</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 37 953        | 48 512        |
| Besiktning och service | 19 610        | 22 493        |
| <b>Summa</b>           | <b>57 563</b> | <b>71 005</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Reparationer        | 0             | -3 574        |
| Rep försäkringskada | 14 750        | 0             |
| <b>Summa</b>        | <b>14 750</b> | <b>-3 574</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Vatten       | 326 510        | 277 961        |
| <b>Summa</b> | <b>326 510</b> | <b>277 961</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 70 204         | 65 125        |
| Självrisker            | 57 200         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>127 404</b> | <b>65 125</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 9 558          | 6 646         |
| Revisionsarvoden             | 17 500         | 15 625        |
| Ekonomisk förvaltning        | 60 616         | 58 205        |
| Överlåtelsekostnad           | 8 598          | 6 565         |
| Pantsättningskostnad         | 10 887         | 5 250         |
| Bankkostnader                | 4 682          | 4 655         |
| <b>Summa</b>                 | <b>111 840</b> | <b>96 945</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023          |
|------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 76 200         | 52 504        |
| Sociala avgifter | 23 942         | 16 496        |
| <b>Summa</b>     | <b>100 142</b> | <b>69 000</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 281 376        | 1 063 672        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 988              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 281 376</b> | <b>1 064 660</b> |

#### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 183 290 000        | 183 290 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>183 290 000</b> | <b>183 290 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 631 699         | -2 526 779         |
| Årets avskrivning                             | -2 104 920         | -2 104 920         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 736 619</b>  | <b>-4 631 699</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>176 553 381</b> | <b>178 658 301</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>28 820 000</i>  | <i>28 820 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 64 488 000         | 56 720 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 36 696 000         | 24 064 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>101 184 000</b> | <b>80 784 000</b>  |

#### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 1 039        | 1 018        |
| <b>Summa</b> | <b>1 039</b> | <b>1 018</b> |

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 598             | 22 160            |
| Försäkringspremier                                  | 61 443            | 58 117            |
| Vatten                                              | 31 480            | 0                 |
| Förvaltning                                         | 15 154            | 14 551            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>110 675</b>    | <b>94 828</b>     |

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                       | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2024-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2024-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2023-12-31</b> |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB                   | 2026-09-28                       | 2,60 %                          | 16 261 000                  | 17 253 000                  |
| SEB                   | 2026-05-28                       | 1,13 %                          | 19 470 000                  | 19 470 000                  |
| SEB                   | 2027-09-28                       | 2,59 %                          | 19 470 000                  | 19 470 000                  |
| <b>Summa</b>          |                                  |                                 | <b>55 201 000</b>           | <b>56 193 000</b>           |
| Varav kortfristig del |                                  |                                 | 292 000                     | 36 723 000                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 741 000 kr.

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

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgiftsräntor               | 5 785             | 5 785             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 242 110           | 230 577           |
| <b>Summa</b>                | <b>247 895</b>    | <b>236 362</b>    |

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 58 410 000        | 58 410 000        |

## Underskrifter

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

Vellinge

---

Ann-Sofie Persson Otrélius  
Styrelseledamot

---

Filip Lennart Westerlund  
Styrelseledamot

---

Linus Sven Lars Cavander  
Styrelseledamot

---

Stefan Tengvall  
Ordförande

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

---

Borevision  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 14:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.04.2025 08:20

DOCUMENT ID:

rkFSdLw1xx

ENVELOPE ID:

rJOHOLPJlg-rkFSdLw1xx

DOCUMENT NAME:

Brf Famntaget i Hököpinge, 769637-2700 - Årsredovisning 2024.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                          | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. Filip Lennart Westerlund<br>filip.westerlund@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 10:18<br>24.04.2025 10:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.17.8.67                             |
| 2. Linus Sven Lars Cavander<br>linuscavander@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 24.04.2025 21:22<br>24.04.2025 21:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.165.196                         |
| 3. PAUL STEFAN TENGVALL<br>tengvall.stefan@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 29.04.2025 14:37<br>29.04.2025 14:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.90.169                           |
| 4. ANN-SOFIE PERSSON OTRÉLIUS<br>ann-sofie.persson-otrelius@seb.se | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 10:42<br>06.05.2025 10:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2001:0DB8:024f:c618:5916:f709:4630:1a2d |
| 5. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se        | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 14:58<br>07.05.2025 14:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.108.46                          |

\* 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 Famntaget i Hököpinge, org.nr. 769637-2700

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Famntaget i Hököpinge 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Famntaget i Hököpinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Vellinge

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 14:58

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 24.04.2025 08:20

DOCUMENT ID:

ByZKBuUPkxg

ENVELOPE ID:

HkluS\_LPJex-ByZKBuUPkxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Famntaget i Hököpinge 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt        |  Signed | 07.05.2025 14:58 | eID    | Swedish BankID     |
| niclas.warenfeldt@borevision.se | Authenticated                                                                            | 07.05.2025 14:58 | Low    | IP: 158.174.108.46 |

\* 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