



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fältmarskalken, Linköping

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokaler.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eldvakten 4	2006	Linköping

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 8 313 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefan Engström	Ordförande
Per-Ulf Thoreson	Styrelseledamot
Katarina Ulfsson	Styrelseledamot
Oliver Sundell	Styrelseledamot
Thomas Seip Blystad	Styrelseledamot
Veronica Elionor Svensson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Ella Engström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK
Målning trapphus

Planerade underhåll

2024 ● Garageport
Renovering av balkonger
Fläktsystem

Avtal med leverantörer

Avfallhantering, värme, vatten	Tekniska Verken
Teknisk förvaltning	TESÅB
El	Bixia

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hagaberg Org.nr. 717906-5128, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar föreningens ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggning inom bostadsområdet Hagaberg på Garnisonen. Föreningen bildades under 2003 och registrerades av lantmäterimyndigheten den 10 juli 2003. Föreningens verksamhet regleras av dess stadgar och lagen om förvaltning av samfälligheter (lag 1973:1150)..

Övrig verksamhetsinformation

Inledande ord från styrelsen

Bostadsrättsföreningen Fältmarskalken har ett av Linköpings mest attraktiva lägen. Vår förening ligger i direkt anslutning till det vackra och skyddade Tinnerö Eklandskap, Vallaskogen samt Garnisonen, som erbjuder en unik miljö och historiska anor. Linköpings stadskärna är lättillgänglig till fots eller med cykel.

Utöver detta finns några av Linköpings största arbetsplatser inom 5–10 minuters cykelavstånd, samt ett brett utbud av serviceverksamheter, affärer och restauranger i omedelbar närhet. Ett bra kommunikationsutbud gör att du smidigt kan ta dig till stadskärnan på cirka 10–15 minuter.

Sammanfattningsvis har våra boende nära till arbete, rekreation, kommunikationer och ett stort utbud av service som är lätt tillgängligt där man bor.

Styrelsen har som ambition att ständigt utveckla vår bostadsrättsförening för att möjliggöra ett modernt, bekvämt och bekymmersfritt boende. Bland de åtgärder som vidtagits kan nämnas att vi har iordningställt ett toppmodernt gym i en av våra gemensamma lokaler. Vår gemensamma övernattningslägenhet för långväga gäster är också en uppskattad service för våra medlemmar. Vi lägger stort fokus på att underhålla våra inre och yttre miljöer för att säkerställa en fungerande och vacker boendemiljö.

I februari 2023 driftsatte vi vår solcellsanläggning på taket, som första förening i Hagaberg. Den har hittills producerat 250 MWh grön el till föreningen och har därigenom kraftigt reducerat vårt behov av att köpa in el, vilket har varit ekonomiskt fördelaktigt. I samband med installationen av solcellsanläggningen har hela vår bostadsrättsförening blivit en elkund (IMD), vilket innebär att lägenheterna inte har några fasta nätavgifter. Som stor kund erhåller alla boende det bästa aktuella elpriset – en ekonomiskt förmånlig och bra lösning för alla våra medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Fältmarskalken har vidare, som en del av vårt miljöarbete, installerat laddstationer för elbilar både i garaget och på uteparkeringarna, där boende kan ladda sina el- och hybridbilar till självkostnadspris.

Styrelsen har fortsatt att prioritera finansiell styrka och långsiktighet. Föreningen har en kultur av sparande och amorteringar, vilket har gynnat oss under lågkonjunkturen. Vår fastighet, som uppfördes 2007, har ett relativt lågt underhållsbehov. Styrelsen arbetar dock långsiktigt med en väl genomarbetad underhållsplan som kontinuerligt följs upp och där åtgärder vidtas när behov uppstår.

Styrelsens mål är att våra medlemmar ska trivas och må bra i föreningen. Vi strävar efter att skapa en hög boendekvalitet så att vi även i fortsättningen ska vara en av Linköpings mest eftertraktade bostadsrättsföreningar att bo i.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening med säte i Linköping.

Årets resultat är balanserat, med fortsatt god likviditet och en stark kassa, vilket ger föreningen utrymme för oförutsedda händelser i fastigheten under 2025. Generellt har föreningen hanterat räntepuckeln väl genom god och framgångsrik ekonomisk planering (stora lån bundna till låg ränta). Det ska även påpekas att föreningen inte har höjt några avgifter, varken genom indexering eller på annat sätt, på mer än 10 år. Den senaste tidens inflation har dock påverkat många branscher, vilket har lett till högre kostnader för värme, vatten, el och service. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften med 10 % för att täcka framtida kostnader och säkerställa en välbalanserad budget.

2024 har präglats av fortsatt arbete för att stärka boendetrivseln, miljön och fastighetsunderhållet. Föreningen har genomfört ett antal välbesökta arbetsdagar och trivselaktiviteter samt vidtagit enklare åtgärder som både har sparat pengar och höjt den gemensamma boendekvaliteten.

Det har skett ett byte av ekonomisk förvaltare under året. Detta har lett till att jämförbarheten med föregående år kan påverkas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 855 499	6 403 144	5 937 856	5 933 365
Resultat efter fin. poster	138 109	993 544	318 031	868 096
Soliditet (%)	65	65	65	64
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	695	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 172	9 336	9 386	9 673
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 172	9 336	9 386	9 673
Sparande per kvm totalyta, kr	249	330	235	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	64	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	72	78	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	14	14	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	123	156	129
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,79	-	-
Räntekänslighet (%)	12,27	13,43	14,72	-

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 el (totalt 246 988 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	138 540 000	-	-	138 540 000
Fond, yttre underhåll	6 004 250	461 000	461 000	6 926 250
Balanserat resultat	1 190 563	532 544	-461 000	1 262 107
Årets resultat	993 544	-993 544	138 109	138 109
Eget kapital	146 728 357	0	138 109	146 866 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 723 107
Årets resultat	138 109
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-461 000
Totalt	1 400 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	297 905
Balanseras i ny räkning	1 698 121

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 855 499	6 685 999
Övriga rörelseintäkter	3	3 070	81 489
Summa rörelseintäkter		6 858 569	6 767 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 153 874	-2 192 815
Övriga externa kostnader	9	-182 159	-322 098
Personalkostnader	10	-154 921	-125 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 716 552	-1 752 963
Summa rörelsekostnader		-5 207 506	-4 393 835
RÖRELSERESULTAT		1 651 063	2 373 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 629	15 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 550 583	-1 395 547
Summa finansiella poster		-1 512 954	-1 380 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 109	993 544
ÅRETS RESULTAT		138 109	993 544

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	216 039 424	217 583 620
Maskiner och inventarier	13	2 233 726	2 406 082
Summa materiella anläggningstillgångar		218 273 150	219 989 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 273 150	219 989 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 609	122 620
Övriga fordringar	14	4 198 454	55 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 699	125 566
Summa kortfristiga fordringar		4 395 763	303 238
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	1 069 721	1 051 601
Summa kortfristiga placeringar		1 069 721	1 051 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		886 508	4 142 195
Summa kassa och bank		886 508	4 142 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 351 992	5 497 035
SUMMA TILLGÅNGAR		224 625 142	225 486 737

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 540 000	138 540 000
Fond för yttre underhåll		6 926 250	6 004 250
Summa bundet eget kapital		145 466 250	144 544 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 262 107	1 190 563
Årets resultat		138 109	993 544
Summa fritt eget kapital		1 400 216	2 184 107
SUMMA EGET KAPITAL		146 866 466	146 728 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 771 200	77 660 075
Summa långfristiga skulder		32 771 200	77 660 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	43 478 875	0
Leverantörsskulder		298 250	181 483
Skatteskulder		14 474	6 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 195 877	910 181
Summa kortfristiga skulder		44 987 476	1 098 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 625 142	225 486 737

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 651 063	2 373 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 716 552	1 752 963
	3 367 615	4 126 617
Erhållen ränta	37 629	102
Erlagd ränta	-1 459 676	-1 278 158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 945 568	2 848 561
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	100 023	120 679
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	319 389	-836 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 364 980	2 132 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 614 502
Förvärv av finansiella tillgångar	-18 120	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 120	-1 614 502
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 410 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 410 000	-410 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	936 861	108 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 142 195	4 033 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 079 056	4 142 195

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fältmarskalken, Linköping 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 bredband, el, 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 %
Installationer	5 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 786 172	5 782 149
Hysesintäkter garage	448 272	406 900
Hysesintäkter p-plats	78 420	83 940
Intäkter kabel-TV	0	127 625
Bredband	183 600	0
El, moms	276 662	282 852
Elintäkter laddstolpe moms	52 112	0
Intäkter solel, moms	451	0
Övriga intäkter	0	2 530
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	0
Övernattnings-/gästlägenhet	7 200	0
Påminnelseavgift	1 320	0
Dröjsmålsränta	226	0
Pantsättningsavgift	9 511	0
Överlåtelseavgift	10 031	0
Administrativ avgift	1 225	0
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	6 855 499	6 685 999

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 070	81 489
Summa	3 070	81 489

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	276 684	371 842
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 502	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	850	0
Hissbesiktning	12 610	9 430
Brandskydd	1 320	5 288
Gårdkostnader	27 225	0
Gemensamma utrymmen	2 270	0
Garage/parkering	2 000	0
Snöröjning/sandning	54 415	0
Serviceavtal	115 624	68 950
Mattvätt/Hyrmattor	21 041	0
Förbrukningsmaterial	6 005	0
Summa	523 545	455 510

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 342	172 042
Försäkringsärende	1 500	0
Trapphus/port/entr	5 918	0
Källarutrymmen	7 500	0
Sophantering/återvinning	26 769	0
Dörrar och lås/porttele	77 128	0
VVS	4 750	0
Ventilation	14 287	0
Elinstallationer	28 834	0
Hissar	30 246	0
Tak	6 381	0
Balkonger/altaner	47 896	0
Mark/gård/utemiljö	12 733	15 833
Garage/parkering	50 468	0
Summa	316 751	187 875

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 847	0
Installationer	82 125	0
Entr/trapphus	52 922	0
Balkonger/altaner	161 011	0
Summa	297 905	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	375 002	308 590
Uppvärmning	874 188	595 982
Vatten	164 620	117 138
Sophämtning/renhållning	107 622	151 943
Summa	1 521 432	1 173 653

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 291	98 442
Bredband	175 021	71 332
Samfällighetsavgifter	66 380	49 638
Övriga fastighetskostnader	0	27 250
Fastighetsskatt	138 550	129 115
Summa	494 242	375 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	0
Tele- och datakommunikation	8 557	90 190
Inkassokostnader	1 038	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-32 152
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	23 439
Styrelseomkostnader	2 869	0
Fritids och trivselkostnader	4 263	0
Föreningskostnader	8 026	0
Förvaltningsarvode enl avtal	94 245	102 132
Överlåtelsekostnad	16 048	0
Pantsättningskostnad	9 454	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	79 587
Korttidsinventarier	0	6 128
Administration	12 707	4 661
Bostadsrätterna Sverige	0	10 995
Övriga externa kostnader	0	37 119
Summa	182 159	322 098

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 902	101 202
Arbetsgivaravgifter	31 019	24 756
Summa	154 921	125 958

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 550 511	1 395 442
Dröjsmålsränta	0	105
Kostnadsränta skatter och avgifter	72	0
Summa	1 550 583	1 395 547

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 168 000	236 168 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 168 000	236 168 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 584 380	-16 995 869
Årets avskrivning	-1 544 196	-1 588 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 128 576	-18 584 380
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 039 424	217 583 620
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 790 000</i>	<i>50 790 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 000 000	170 000 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa	232 000 000	232 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 707 707	808 292
Inköp	0	1 899 415
Utgående anskaffningsvärde	2 707 707	2 707 707
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-301 625	-137 173
Avskrivningar	-172 356	-164 452
Utgående avskrivning	-473 981	-301 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 233 726	2 406 082

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 414	865
Skattefordringar	4 493	0
Momsavräkning	0	54 187
Transaktionskonto	3 123 659	0
Borgo räntekonto	1 068 888	0
Summa	4 198 454	55 052

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	91 323	125 566
Förutbet bredband	47 579	0
Upplupna intäkter	32 797	0
Summa	171 699	125 566

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 1	1 069 721	1 051 601
Summa	1 069 721	1 051 601

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-10-23	0,72 %	18 390 475	18 710 475
Nordea	2026-10-21	2,65 %	32 771 200	33 771 200
Nordea	2025-04-30	4,11 %	25 088 400	25 178 400
Summa			76 250 075	77 660 075
Varav kortfristig del			43 478 875	59 269 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 200 075 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 207	0
Uppl kostn el	56 570	0
Uppl kostnad Värme	102 581	0
Uppl kostn räntor	380 655	289 748
Uppl kostn vatten	13 908	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 574	0
Förutbet hyror/avgifter	589 172	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	17 210	555 377
Övriga uppl kostn och förutb int	0	45 056
Beräkn arvode revision	20 000	20 000
Summa	1 195 877	910 181

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	97 678 000	97 678 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgiften med 10% på respektive lägenhets grundavgift.

Underskrifter

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

Linköping

Katarina Ulfsdotter Gunnarsson
Styrelseledamot

Oliver Sundell
Styrelseledamot

Per-Ulf Thoreson
Styrelseledamot

Stefan Engström
Ordförande

Thomas Seip Blystad
Ledamot

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

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:14

DOCUMENT ID:

B1_tzhdele

ENVELOPE ID:

r1VwYznuele-B1_tzhdele

DOCUMENT NAME:

Brf Fältmarskalken, Linköping, 769613-4761 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Engström engan1973@icloud.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 12:41 07.05.2025 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.48
2. Katarina Ulfsdotter Gunnarsson katarinagunnarsson@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 12:53 07.05.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.236.88.184
3. PER-ULF THORESON per-ulf@thoreson.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:02 07.05.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.24
4. Thomas Seip Blystad thomasblystad@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:02 07.05.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.55
5. Oliver Sundell oliversundell@me.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:21 07.05.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.236
6. Christian Robert Kromnér christian@revise.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 13:32 07.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.14.126

* 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 Fältmarskalken, Linköping
Org.nr 769613-4761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältmarskalken, Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 12:14

DOCUMENT ID:

SJSPKfn_lxg

ENVELOPE ID:

B1mDYMnOlgg-SJSPKfn_lxg

DOCUMENT NAME:

RB Fältmarksalken.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Robert Kromnér	 Signed	07.05.2025 13:31	eID	Swedish BankID
christian@revise.se	Authenticated	07.05.2025 13:31	Low	IP: 212.247.14.126

* 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