



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Falken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BRF Falken med säte i Nyköping org.nr. 719000-0526 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 1	1954-02-25	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring fram till 2025-03-31, därefter i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 893
9	förråd	159
22	garageplatser	425
12	p-platser	0
Totalt 102 objekt		5 477

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 15 st 2 rok, 10 st 3 rok, 26 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Jansson	Ordförande
Rolf Udin	Ledamot
Åsa Jansson	Ledamot
Therese Lejon	Ledamot
Malin Hagerström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Eva Carlsson vald av föreningen, samt Ola Trané revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2024-03-20 för att välja Ola Trané som revisor med Agnes Milton som suppleant.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gått från att redovisa enligt K2 till att redovisa enligt K3.

Underhåll

Föreningen har fortsatt och avslutat med projektet energieffektivisering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Nya dörrar till radhusen
2024	Solceller har installerats på flerfamiljshusen för att förse hela föreningen med el, vilket också lett till att föreningen övergick till gemensam el.
2024	Samtliga radhus har fått tilläggsisolering av ytterväggarna.
2024	Genomgång av värmesystemet
2024	Genomgång av ventilationen

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Avtal elnät
Fortum	Elavtal
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
Sappa	Tv och bredband
If	Fastighetsförsäkring

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av batteribank

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	20	132	143	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 819	3 933	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 275	4 402	2 104	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	208	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	712	604	548	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	677	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 672	3 316	3 009	2 952	2 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	-452	-228	545	119	483
Soliditet, %	10	11	19	16	16

*Från och med 2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2023 Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2022: Skuldsättning, kr/kvm, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.
Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2021 och 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter, kr/kvm, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

**För definitioner av nyckeltalen se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt ökade avskrivningar pga stora investeringar (energieffektivisering), dessa påverkar dock inte likviditeten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 20 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 5% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	249 700	0	0	249 700
Underhållsfond, kr	716 871	0	111 312	828 183
S:a bundet eget kapital, kr	966 571	0	111 312	1 077 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 076 981	-228 493	-111 312	1 737 176
Årets resultat, kr	-228 493	228 493	-451 659	-451 659
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 848 488	0	-562 971	1 285 517
S:a eget kapital, kr	2 815 059	0	-451 659	2 363 400

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 688 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 848 488
Årets resultat, kr	-451 659
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 285 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 285 517
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 671 906	3 314 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 584	940
Summa Rörelseintäkter		3 705 490	3 315 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 491 439	-2 691 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 214	-67 805
Personalkostnader	Not 6	-100 348	-112 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-512 990	-181 311
Summa Rörelsekostnader		-3 242 992	-3 053 583
Rörelseresultat		462 499	262 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-914 208	-490 662
Summa Finansiella poster		-914 158	-490 662
Resultat efter finansiella poster		-451 659	-228 493
Resultat före skatt		-451 659	-228 493
Årets resultat		-451 659	-228 493

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 119 655	14 000 732
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 757 384
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 119 655	25 758 116
Summa Anläggningstillgångar		23 119 655	25 758 116

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	926 922	26 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 834	61 429
Summa Kortfristiga fordringar		965 756	87 965
Summa Omsättningstillgångar		965 756	87 965

Summa Tillgångar		24 085 411	25 846 081
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	249 700	249 700
Fond för yttre underhåll	828 183	716 871
Summa Bundet eget kapital	1 077 883	966 571

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 737 176	2 076 981
Årets resultat	-451 659	-228 493
Summa Fritt eget kapital	1 285 516	1 848 488

Summa Eget kapital	2 363 399	2 815 059
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	Not 10	2 100 102	5 336 153
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 416 600	7 275 750
Summa Långfristiga skulder		6 516 702	12 611 903

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	14 400 250	8 928 600
Leverantörsskulder		111 693	842 766
Skatteskulder		16 029	78 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	51 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	677 337	517 455
Summa Kortfristiga skulder		15 205 309	10 419 119

Summa Skulder	21 722 012	23 031 022
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	24 085 411	25 846 081
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	462 499	262 169
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	512 990	181 311
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	512 990	181 311
Erhållen ränta	50	0
Erlagd ränta	-886 889	-490 662
Betald inkomstskatt	0	-27 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 650	-74 617
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning av fordringar	0	-41 492
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-364 082	369 157
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-955 779	-181 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 319 861	146 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 231 211	71 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 017 345	-11 956 118
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 017 345	-11 956 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	10 336 152
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-387 500	-340 000
Erhållna bidrag för investeringar	3 142 816	198 734
Förändring av checkräkningskredit	-3 236 051	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 519 265	10 194 886
Årets kassaflöde	270 709	-1 689 315
Likvida medel vid årets början	243 000	1 689 315
Likvida medel vid årets slut	513 708	243 000

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då år 2024 är första året föreningen tillämpar K3 brister jämförbarheten mot tidigare år enligt BFAR 2023:1 kapitel 35.7.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 328 020	3 148 892
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	104 244	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	53 100	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	138 840	134 400
	Hyror övrigt	35 052	30 420
	Övriga primära intäkter	12 650	1 100
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 671 906	3 314 812
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 671 906	3 314 812
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	33 584	940
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 584	940
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 786	-172 402
	Snö och halk-bekämpning	-22 668	-22 001
	Reparationer	-69 045	-839 171
	Planerat underhåll	-49 688	0
	El	-194 391	-66 614
	Uppvärmning	-951 643	-812 979
	Vatten	-259 653	-261 421
	Sophämtning	-55 109	-7 633
	Fastighetsförsäkring	-114 616	-85 456
	Kabel-TV och bredband	-152 167	-100 634
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-306 334	-300 146
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 340	-23 310
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 491 439	-2 691 767

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-390	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 084	-4 236
	Administrationskostnader	-17 457	-9 389
	Extern revision	-24 588	-19 589
	Konsultkostnader	-76 019	-8 500
	Föreningsverksamhet	-11 488	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 188	-26 091
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 214	-67 805

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 777	0
	Revisionsarvode	-2 975	0
	Övriga arvoden	-1 000	-92 000
	Löner och övriga ersättningar	-17 150	0
	Sociala avgifter	-21 446	-20 700
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-100 348	-112 700

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 739 862	15 739 862
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 245 767	1 245 767
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	187 795	187 795
	Årets investeringar	1 428 239	0
	Omklassificering	8 614 568	0
	Investeringsmoms Solcellsanläggning	-410 894	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 805 337	17 173 424
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 172 692	-2 991 381
	Årets avskrivningar	-512 990	-181 311
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 685 682	-3 172 692
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 119 655	14 000 732
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 001 000	33 391 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 176 000	16 952 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	53 177 000	50 343 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 485 000	25 485 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 485 000	25 485 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 757 384	2 954 377
	Omklassificering 2024, * Årets investeringar 2023	-8 614 568	11 956 118
	Erhållna bidrag för investeringar	-3 142 816	-3 153 111
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	11 757 384
	Bidrag energieffektivisering totalt: 6 295 927 kr.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	513 708	0
	Övriga fordringar	413 214	26 536
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	926 922	26 536

Not 10 Checkräkningskredit 2024-12-31 2023-12-31

Checkräkningskredit		
Checkräkningskredit	2 100 102	5 336 153
Summa Checkräkningskredit	2 100 102	5 336 153

Beviljad checkräkningskredit uppgår till 6 300 000 kr.

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-10-30	1 410 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-01-16	2 977 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,86%	2029-03-30	3 101 600	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,12%	2025-04-30	2 565 750	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,27%	2025-09-30	1 440 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,32%	2025-12-01	1 860 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,61%	2025-02-04	537 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,9%	2025-03-11	4 925 000	50 000
			18 816 850	395 000

Långfristig del	4 416 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	95 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 305 250
Kortfristig del	14 400 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	395 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 580 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,67%	2028-10-30	1 410 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-01-16	2 977 500	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,86%	2029-03-30	3 101 600	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,12%	2025-04-30	2 565 750	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,27%	2025-09-30	1 440 000	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,32%	2025-12-01	1 860 000	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,61%	2025-02-04	537 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,9%	2025-03-11	4 925 000	50 000
			18 816 850	395 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			95 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 305 250	
Kortfristig del			14 400 250	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och sociala avgifter	0	18 350
Inre fond	0	33 584
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	51 934

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	327 242	231 960
Upplupna räntekostnader	64 043	36 724
Övriga upplupna kostnader	286 052	248 771
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	677 337	517 455

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken, org.nr. 719000-0526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Eva Carlsson
Av föreningen vald revisor



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.