



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Falken i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Falken i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0829 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 11	1949-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	207
6	förråd	55
33	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 309
Totalt 96 objekt		3 571

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 20 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Louise Vikman	Ordförande	2023-09-18
Per-Mats Öhberg	Ledamot	2016-04-29
Jan Smeds	Ledamot	2023-09-18
Anna Gelfgren	Ledamot	2016-04-29
John Viklund	Ledamot	2021-06-10
Petter Nergård	Ledamot	2023-09-18
Eva Lindström	Suppleant	2024-06-11
Mikael Pettersson	Suppleant	2023-09-18
Markus Rosenbrand	Suppleant	2021-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Louise Vikman, John Viklund, Petter Nergård och Mikael Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Mats Öhberg, Ann-Louise Vikman, Jan Smeds och John Viklund.

Revisorer har varit: Ulf Nordekvist med Maria Brändström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roger Andersson (sammankallande) samt David Sundström med Maria Sundbom som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-26.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2010 Nytt värmesystem, värmeväxlare
- 2011 Tilläggsisolering vindsvåning, nytt torkskåp, IV inneklimat och ventilation
- 2012 Inköp tvättmaskin, inköp montering frånluftsdon
- 2013 Reparation av träpanel
- 2015 Byte av ytterbelysning

2017 Ommålning dörrar i källare
 2018 Nytt boknings-/passagesystem
 2020 Underhåll av markytor
 2021 Två nya tvättmaskiner
 2023 Installerat IMD el, spolning av avloppsledning
 2024 Byte takfläkt

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

Måla golv källarutrymmen, byte av tvättmaskin.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	72	58	117	131
Skuldsättning, kr/kvm	1 051	1 065	1 091	1 246	1 355
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 134	1 148	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	241	225	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	677	579	502	502	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 526	2 205	2 002	2 009	2 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	-76	-24	109	170
Soliditet, %	52	51	49	49	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	81 095	0	0	81 095
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	936 050	0	0	936 050
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 508 255	0	-103 233	1 405 022
S:a bundet eget kapital, kr	2 525 400	0	-103 233	2 422 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 990 486	-76 213	103 233	2 017 507
Årets resultat, kr	-76 213	76 213	148 788	148 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 914 273	0	252 021	2 166 295
S:a eget kapital, kr	4 439 673	0	148 788	4 588 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 176 233 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	1 914 274
Årets resultat, kr	148 788
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	176 233
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 166 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 166 295

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 525 590	2 206 750
Summa Rörelseintäkter		2 525 590	2 206 750

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 684 825	-1 607 329
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 274	-79 566
Personalkostnader	Not 5	-226 050	-240 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-226 755	-236 664
Summa Rörelsekostnader		-2 264 904	-2 163 615

Rörelseresultat

260 686

43 134

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 286	12 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-130 184	-131 948
Summa Finansiella poster		-111 898	-119 347

Resultat efter finansiella poster

148 788

-76 213

Resultat före skatt

148 788

-76 213

Årets resultat

148 788

-76 213

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 335 991	7 322 039
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	467 298	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 803 289	7 322 039

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450

Summa Anläggningstillgångar

7 803 739 **7 322 489**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 984	332
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	363 112	796 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 382	91 320
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		437 478	888 172

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Summa Omsättningstillgångar

937 478 **1 388 172**

Summa Tillgångar

8 741 216 **8 710 661**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 017 145	1 017 145
Fond för yttre underhåll	1 405 022	1 508 255
Summa Bundet eget kapital	2 422 167	2 525 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 017 507	1 990 486
Årets resultat	148 788	-76 213
Summa Fritt eget kapital	2 166 295	1 914 274

Summa Eget kapital

4 588 462 **4 439 674**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 707 500	3 752 500
Summa Långfristiga skulder		3 707 500	3 752 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 000	45 000
Leverantörsskulder		75 285	132 793
Skatteskulder		7 458	10 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 156	33 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	313 356	297 306
Summa Kortfristiga skulder		445 255	518 488

Summa Skulder

4 152 755 **4 270 988**

Summa Eget kapital och skulder

8 741 216 **8 710 661**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 260 686 43 134

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 226 755 236 664

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 226 755 236 664

Erhållen ränta 24 814 5 221

Erlagd ränta -130 384 -122 518

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

381 871 162 502

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -69 220 -71 248

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -72 019 -386 009

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -141 239 -457 257

Kassaflöde från den löpande verksamheten

240 632 -294 755

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -708 004 -187 121

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -708 004 -187 121

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -45 000 -40 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -45 000 -40 000

Årets kassaflöde

-512 372 -521 876

Likvida medel vid årets början 1 190 339 1 712 215

Likvida medel vid årets slut 677 967 1 190 339

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	40 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.

Beskattning

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Alla kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, vilket är en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning, där endast kortfristiga placeringar med en bindningstid på tre månader ingick. Även föregående år är ändrat. Detta innebär en skillnad mot föregående års påskrivna årsredovisning och är kopplat till bytet av system för upprättande av årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 100 408	1 795 260
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	60 573	41 798
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	79 500	79 500
	Hyror lokaler	120 612	106 332
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 600	158 400
	Hyror övrigt	12 900	12 900
	Övriga primära intäkter	21 300	15 026
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 554 893	2 209 216
	Hysesbortfall	-29 303	-2 466
	<i>Summa</i>	-29 303	-2 466
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 525 590	2 206 750
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-27 851	-32 977
	Snö och halk-bekämpning	-81 288	-93 054
	Reparationer	-29 279	-20 578
	Planerat underhåll	-176 233	-97 324
	Försäkringsskador	-2 500	-58 140
	Ei	-142 642	-131 841
	Uppvärmning	-419 052	-395 895
	Vatten	-299 450	-274 743
	Sophämtning	-80 813	-87 740
	Fastighetsförsäkring	-61 342	-55 930
	Kabel-TV och bredband	-112 053	-111 702
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 770	-94 597
	Förvaltningsavtalskostnader	-155 551	-152 181
	Övriga driftkostnader	0	-625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 684 825	-1 607 329

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 299	-399
	Administrationskostnader	-58 062	-24 870
	Extern revision	-15 325	-11 700
	Medlemsavgifter	-28 062	-27 462
	Föreningsverksamhet	-7 333	-200
	Övriga förvaltningskostnader	-16 192	-14 934
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 274	-79 566
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-162 000	-118 500
	Löner och övriga ersättningar	-33 389	-87 213
	Sociala avgifter	-28 161	-29 420
	Övriga personalkostnader	0	-2 423
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-226 050	-240 056
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-161 436	-171 345
	Avskrivning på markanläggning	-65 319	-65 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-226 755	-236 664
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	16 791	11 412
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 495	1 189
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 286	12 601
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-130 184	-131 750
	Övriga räntekostnader	0	-198
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-130 184	-131 948

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 674 819	10 465 385
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 110	76 110
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 612 764	2 612 764
	Årets investeringar	240 706	187 121
	Omklassificeringar	0	22 313
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 604 399	13 363 693
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 041 654	-5 804 989
	Årets avskrivningar	-226 755	-236 664
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 268 408	-6 041 654
	Utgående redovisat värde	7 335 991	7 322 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	562 000	562 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	476 000	476 000
	Summa	53 038 000	53 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 033 850	5 033 850
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	5 033 850	5 033 850
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	22 313
	Årets investeringar	467 298	0
	Omklassificering till byggnad	0	-22 313
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	467 298	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	177 967	690 339
	Övriga fordringar	185 145	106 181
	Summa Övriga fordringar	363 112	796 520

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	43 536	39 578		
	Upplupna ränteintäkter	852	7 380		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 994	44 362		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	72 382	91 320		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	500 000	500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	3,1%	2027-06-01	2 362 500	25 000
	Stadshypotek	4,04%	2026-12-30	1 390 000	20 000
				3 752 500	45 000
	Långfristig del			3 707 500	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			45 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			0	
	Kortfristig del			45 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			45 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			180 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,45%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt	4 021	32 304		
	Övriga kortfristiga skulder	135	780		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 156	33 084		
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 717	187 057		
	Upplupna räntekostnader	15 462	15 662		
	Övriga upplupna kostnader	101 177	94 587		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	313 356	297 306		

Årsredovisningen har signerats 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 HSB Brf Falken i Luleå, org.nr. 797000-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Luleå 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda 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 HSB Brf Falken i Luleå 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Nordekvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Falken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-LOUISE VIKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:35:53



PETTER NERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:11:12



ANNA GELFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:48:02



JAN SMEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:01:07



PER-MATS ÖHBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:55:11



JOHN VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:17:58



ULF NORDEKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:13:18



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:25:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Falken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF NORDEKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:50:27



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:23:16



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.