

Årsredovisning 2022

BRF FALKEN, MALMÖ

769607-7176



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FALKEN, MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-11-09.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Andréelund 2 på adressen Henrik Smithsgatan 7 i Malmö. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 909 kvm och 1 lokal om 55 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Felix Hansson	Ordförande
Max Eriksson	Ledamot
Annika Withycombe	Ledamot
Marinela Milakovic	Ledamot
Sonja Kann	Suppleant
Charlotta Lindgren	Suppleant

FIRMA TECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Thomas Hultgren Revisor
Viktor Wranegård Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019 Installation av tvättmaskiner
2019 Underhåll hiss
2020 Installation av fiber
2020 Spolning av stammar
2020 Installation av torkskåp
2022 Fönsterunderhåll gällande nya lister och översyn på mekaniken
2022 Byte av värmeväxlare
2022 Nyplantering av växter och rabatter på innergård
2022 Renovering av mur mot angränsande fastighet
2022 Genomförd och godkänd OVK

PLANERADE UNDERHÅLL

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Kabel-Tv	Com Hem
Elavtal avseende volym	EON
Fjärrvärme	EON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	EON
Serviceavtal hiss	Otis

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	766 107	752 669	734 914	702 557
Resultat efter fin. poster	-134 448	146 822	79 712	-512 680
Soliditet, %	60	58	59	58
Yttre fond	325 529	203 000	203 000	199 000
Taxeringsvärde	17 062 000	14 039 000	14 039 000	14 039 000
Bostadsyta, kvm	909	909	909	909
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	743	722	687
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 823	6 988	7 153	7 318
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,09	1,10	1,05
Belåningsgrad, %	40,31	41,00	41,68	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 908 000	-	-	10 908 000
Fond, yttre underhåll	122 529	-	203 000	325 529
Balanserat resultat	-1 642 353	146 822	-203 000	-1 698 531
Årets resultat	146 822	-146 822	-134 448	-134 448
Eget kapital	9 534 998	0	-134 448	9 400 550

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 698 531
Årets resultat	-134 448
Totalt	-1 832 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	215 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-213 576
Balanseras i ny räkning	-1 834 403
	-1 832 979

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		766 107	752 669
Rörelseintäkter		7 921	2
Summa rörelseintäkter		774 028	752 671
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-674 407	-351 032
Övriga externa kostnader	8	-50 275	-68 807
Personalkostnader	9	-8 875	-3 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 340	-107 336
Summa rörelsekostnader		-840 897	-530 975
RÖRELSERESULTAT		-66 868	221 696
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		202	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-67 782	-74 971
Summa finansiella poster		-67 580	-74 874
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 448	146 822
ÅRETS RESULTAT		-134 448	146 822

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 385 353	15 492 693
Summa materiella anläggningstillgångar		15 385 353	15 492 693
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 385 353	15 492 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 638	6 531
Övriga fordringar	13	1 916	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 431	49 854
Summa kortfristiga fordringar		66 985	56 436
Kassa och bank			
Kassa och bank		313 119	466 500
Summa kassa och bank		313 119	466 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		380 104	522 936
SUMMA TILLGÅNGAR		15 765 457	16 015 629

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 908 000	10 908 000
Fond för yttre underhåll		325 529	122 529
Summa bundet eget kapital		11 233 529	11 030 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 698 531	-1 642 353
Årets resultat		-134 448	146 822
Summa fritt eget kapital		-1 832 979	-1 495 531
SUMMA EGET KAPITAL		9 400 550	9 534 998
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		6 201 885	0
Skulder till kreditinstitut	15	-6 351 885	6 351 885
Summa långfristiga skulder		-150 000	6 351 885
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 351 885	0
Leverantörsskulder		83 032	26 581
Skatteskulder		-20 724	0
Övriga kortfristiga skulder		-1	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	100 715	102 049
Summa kortfristiga skulder		6 514 907	128 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 765 457	16 015 629

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falken, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	78 024	75 888
Årsavgifter, bostäder	688 083	675 708
Övriga intäkter	7 921	1 075
Summa	774 028	752 671

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	41 779	13 173
Fastighetsskötsel	43 752	49 562
Städning	26 876	13 438
Trädgårdsarbete	30 022	11 096
Övrigt	90	1 688
Summa	142 519	88 957

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Gård/markytor	14 940	0
Hissar	0	3 770
Reparationer	12 777	9 721
Tvättstuga	1 306	2 068
Ventilation	31 848	0
Summa	60 871	15 559

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Fönster	61 701	0
VA	151 875	0
Summa	213 576	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	82 054	44 828
Sophämtning	14 881	12 821
Uppvärmning	82 026	103 649
Vatten	35 282	32 618
Summa	214 243	193 916

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	7 740	5 840
Fastighetsskatt	24 848	21 898
Kabel-TV	10 610	10 309
Skadedjursförsäkring	0	14 553
Summa	43 198	52 600

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	43 752	41 751
Revisionsarvoden	2 000	1 900
Övriga förvaltningskostnader	1 638	4 379
Övriga kostnader	2 885	20 777
Summa	50 275	68 807

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	3 175	0
Styrelsearvoden	5 700	3 800
Summa	8 875	3 800

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 048	70 060
Övriga räntekostnader	-266	4 911
Summa	67 782	74 971

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 865 515	16 865 515
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 865 515	16 865 515
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 372 822	-1 265 486
Årets avskrivning	-107 340	-107 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 480 162	-1 372 822
Utgående restvärde enligt plan	15 385 353	15 492 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 132 000</i>	<i>6 132 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 851 000	8 202 000
Taxeringsvärde mark	6 211 000	5 837 000
Summa	17 062 000	14 039 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 025	46 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 025	46 025
Ingående ackumulerad avskrivning	-46 025	-46 025
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 025	-46 025
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 916	51
Summa	1 916	51

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	11 595	10 938
Försäkringspremier	9 063	0
Förvaltning	11 748	10 938
Kabel-TV	2 902	2 646
Städning	7 123	6 719
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 000	18 613
Summa	60 431	49 854

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2022-02-28	0,69 %		150 000
SEB	2022-10-28	1,09 %	6 201 885	6 201 885
Summa			6 201 885	6 351 885

Varav kortfristig del 6 351 885

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	7 572	7 136
Förutbetalda avgifter/hyror	67 511	62 811
Löner	5 700	0
Sociala avgifter	1 791	0
Uppvärmning	15 765	18 104
Utgiftsräntor	376	378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 000	13 620
Summa	100 715	102 049

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 300 000	9 300 000
Summa	9 300 000	9 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning på 5% utfördes vid årsskiftet 2022-2023. Inga ytterligare hyreshöjningar finns beslutade.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Felix Hansson
Ordförande

Max Eriksson
Ledamot

Annika Withycombe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Thomas Hultgren
Revisor

Viktor Wranegård
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2023 17:49

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 13.04.2023 09:37

DOCUMENT ID:

Syll4-VHMH

ENVELOPE ID:

S1gEbESzh-Syll4-VHMH

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Falken, Malmö.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELIX HANSSON Hansson_felix@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 15:09 13.04.2023 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/23) IP: 83.140.17.130
2. MAX CEDERFELDT max.g.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 17:35 13.04.2023 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/28) IP: 80.68.106.195
3. Petra Annika Marie Withycombe annikawithycombe@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 17:39 13.04.2023 17:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/19) IP: 94.191.136.86
4. THOMAS HULTGREN hultgren53@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 19:25 13.04.2023 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/09) IP: 95.193.42.203
5. Viktor Wranegård viktorwranegard@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2023 17:49 14.04.2023 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/25) IP: 213.89.108.93

* 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