

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stenfalken i Falkenberg

769620-1164

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenfalken i Falkenberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I bostadsrättsföreningen finns 37 lägenheter vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. På balansdagen var samtliga lägenheter sålda.

Medlemmar verksamhetsåret 2022-23

Antal medlemmar i början av året: 45 st

Avgående medlemmar: 1 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid årets slut: 46 st

Vid verksamhetsårets slut var inga lägenheter uthyrda i andra hand.

Föreningsfrågor och styrelsearbete

Konstituerande möte för bildande av bostadsrättsföreningen hölls 2009-12-17. Föreningens registreringsdatum är 2009-05-04 och kungörelsedatum för föreningens stadgar är 2013-04-03.

Styrelsen har sitt säte i Falkenberg.

Enligt stadgarna ska ordinarie föreningsstämma hållas före februari månads utgång varje år. Föreningsstämman skedde den 23 januari 2023.

Styrelsen har bestått av:

Christina Mossberg, ordförande, vald på 1 år,
Karolina Nilsson, vice ordförande, vald på 1 år
Christopher Wessberg, kassör, vald på 1 år
Martin Persson, ordinarie ledamot, vald på 1 år
Hampus Binnberg, ordinarie ledamot, vald på 1 år
Rencé Johansson, ordinarie ledamot, vald på 1 år
Marina Skogs Nygård, suppleant, vald på 1 år
Jacob Olsson, suppleant, vald på 1 år

Styrelsen har hållt 10 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande möte 23/1 2023.

Revisor

Till föreningens revisor valde föreningsstämman Jan-Erik Magnusson och Sören Ramnewall. Jan-Erik Magnusson har avlidit under hösten.

Budget

Budget för verksamhetsåret antogs av styrelsen den 8 november 2022.

Allmänt om verksamheten

Ekonomitjänsten sköts av Falkenbergs Kontorstjänst som sköter den löpande bokföringen samt kund- och leverantörsreskontra.

Vinterväghållning sköts av Hebergs Entreprenad AB. Fr o m 1 september 2023 sköts den av KRT Maskin AB.

Föreningen har avtal med BA Villa & Industriservice skötsel av grönytor. För att hålla kostnader nere för gräs- och häckklippning har föreningen inköpt 1 st ny el-gräsklippare samt 1 st beg häcksax samt att medlemmarna själva sköter de mesta underhållet.

Sedan hösten 2016 finns serviceavtal med Oscar Hanssons VVS AB rörande underhåll av föreningens värmesystem som ses över varje år.

Föreningen har investerat i 2 st laddstolpar med 2 uttag/stolpe via OKQ8. Arbetet påbörjades 15/9 2022 och avslutades 22/9 2022. Föreningen sökte bidrag från Naturvårdsverket, som beviljades med 50% i bidrag. Laddstolparna togs i bruk i april 2023. 2 st är avsedda för medlemmar och de andra 2 för besökande.

Föreningen har också under verksamhetsåret slutit avtal med Anticimex AB om kontinuerlig genomgång av VA-systemet på tre-årsbasis.

Förutom föreningens stämma har det genomförts två städdagar med god uppslutning av medlemmarna.

Föreningen deltar i Grannsamverkan.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Falkenberg Stenfalken 2 i distrikt Stafsinga. På fastigheten finns sex stycken bostadshus som innehåller 37 lägenheter med en total yta på 2594,9 kvadratmeter, fördelat enligt följande:

12 st 2 rum o kök
16 st 3 rum o kök
9 st 4 rum o kök

Fastigheten är från den 1 november 2015 fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Halland. Föreningen anlitar Max Matthiessen AB avseende försäkringsgenomgång och försäkringsärenden. Från och med 2019-01-01 ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg i försäkringen.

Avgifter

Avgiftsnivån har justerats uppåt med 3% fr o m 1 januari 2023 samt ytterligare med 7% fr o m 1 april 2023 beroende av kostnadshöjningar; räntor, fjärrvärme, el m m.

Energideklaration och Obligatorisk ventilationskontroll och andra lagkrav.

Giltig energideklaration finns sedan i september 2015. Nästa gång blir 2025.



Föreningen ska också enligt lag kontinuerligt genomföra Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Detta ska ske med treåriga intervaller. Under mars 2021 gjordes en ny ventilationskontroll vilket innebär att samtliga myndighetskrav uppfylls.

Underhållsfond och underhållsplan

Föreningsstämman beslutade att avsätta 300 000 kr till underhållsfonden.

Underhållet följer den av styrelsen beslutade underhållsplanen.

Styrelsen föreslår att stämman avsätter 300 000 kr till den yttre underhållsfonden.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	2 021	1 909	1 899	1 871
Resultat efter finansiella poster	-98	-44	-59	-501
Soliditet (%)	56,2	56,1	56,1	57,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 943 348	1 045 000	-4 690 760	-43 990	29 253 598
Disposition av föregående års resultat:			-43 990	43 990	0
Ökning Yttre fond		300 000	-300 000		0
Årets resultat				-97 624	-97 624
Belopp vid årets utgång	32 943 348	1 345 000	-5 034 750	-97 624	29 155 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 034 750
årets förlust	-97 624
	-5 132 374

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	300 000
anspråkstagande av yttre fond	0
i ny räkning överföres	-5 432 374
	-5 132 374

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2022-09-01
-2023-08-31

2021-09-01
-2022-08-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2 020 564	1 908 936
Övriga rörelseintäkter	21 558	14 533
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2 042 122	1 923 469

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 095 669	-1 132 391
Personalkostnader	-11 021	-9 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-560 494	-548 748
Summa rörelsekostnader	-1 667 184	-1 690 589
Rörelseresultat	374 938	232 880

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 966	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-481 528	-276 870
Summa finansiella poster	-472 562	-276 870
Resultat efter finansiella poster	-97 624	-43 990

Resultat före skatt	-97 624	-43 990
----------------------------	----------------	----------------

Årets resultat	-97 624	-43 990
-----------------------	----------------	----------------

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	49 552 696	50 049 512
Inventarier, verktyg och installationer		40 393	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 593 089	50 049 512
Summa anläggningstillgångar		49 593 089	50 049 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 078
Övriga fordringar		15 476	31
Summa kortfristiga fordringar		15 476	9 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 305 011	2 087 914
Summa kassa och bank		2 305 011	2 087 914
Summa omsättningstillgångar		2 320 487	2 097 023
SUMMA TILLGÅNGAR		51 913 576	52 146 535

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 943 348

32 943 348

Fond för yttre underhåll

3

1 345 000

1 045 000

Summa bundet eget kapital

34 288 348

33 988 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 034 750

-4 690 760

Årets resultat

-97 624

-43 990

Summa fritt eget kapital

-5 132 374

-4 734 750

Summa eget kapital

29 155 974

29 253 598

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

22 405 525

22 516 610

Summa långfristiga skulder

22 405 525

22 516 610

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

100 240

96 084

Leverantörsskulder

43 591

110 116

Skatteskulder

114 996

110 186

Övriga skulder

0

4 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

93 250

55 920

Summa kortfristiga skulder

352 077

376 327

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 913 576

52 146 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	56 143 837	56 143 837
Inköp	54 959	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 198 796	56 143 837
Ingående avskrivningar	-6 094 326	-5 545 578
Årets avskrivningar	-551 775	-548 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 646 101	-6 094 326
Utgående redovisat värde	49 552 695	50 049 511
Bokfört värde byggnader	43 852 696	44 349 511
Bokfört värde mark	5 700 000	5 700 000
	49 552 696	50 049 511

Not 3 Förändring yttre fond

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående värde yttre fond	1 045 000	770 000
Ökning yttre fond	300 000	300 000
Anspråkstagande av yttre fond		-25 000
Utgående ackumulerade värde av yttre fond	1 345 000	1 045 000
 Utgående redovisat värde	 1 345 000	 1 045 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som förfaller mer än fem år efter bokslutsdagen	22 004 565	22 209 074
	22 004 565	22 209 074

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 505 765 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

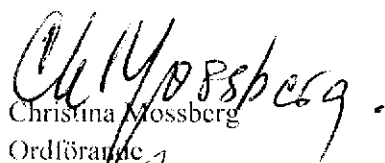
	2023-08-31	2022-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 405 525	22 516 610
	22 405 525	22 516 610
 Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 240	96 084
	100 240	96 084

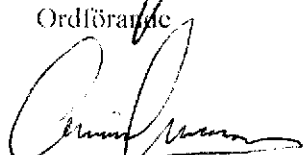
Not 6 Ställda säkerheter

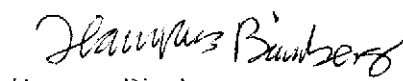
	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	22 741 400	22 741 400
	22 741 400	22 741 400

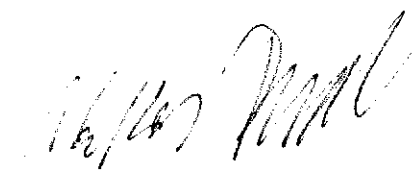
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

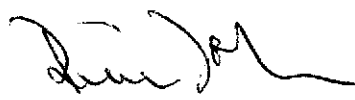
Falkenberg 3/1-24


Christina Mossberg
Ordförande


Christopher Wessberg


Hampus Binnberg

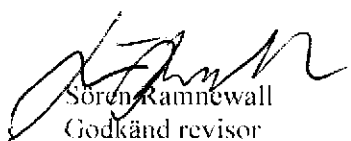

Martin Persson


Renée Johansson


Karolina Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 4/1-24


Sören Ramnérwall
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stenfalken i Falkenberg

Org.nr 769620-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenfalken i Falkenberg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenfalken i Falkenberg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

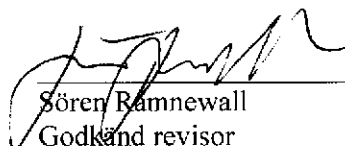
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Falkenberg den 4/1-24


Sören Rämnewall
Godkänd revisor