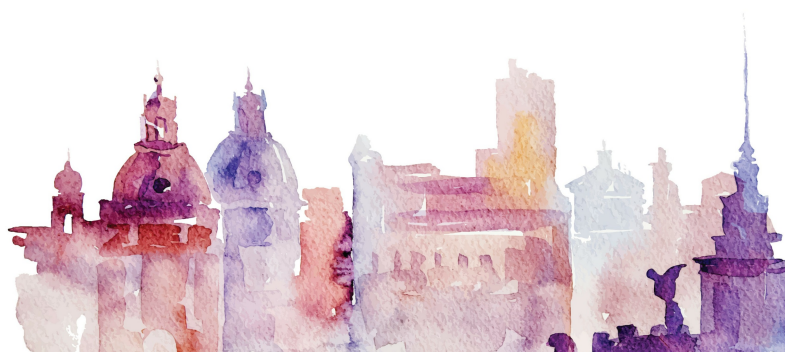


# Brf Falken i Danderyd

Org.nr: 769640-3356

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



### Innehållsförteckning

### Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Falken i Danderyd, organisationsnummer 769640-3356, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Falken i Danderyd, Danderyds kommun, Stockholms län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Danderyds kommun

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna via Söderberg & Partners.

### **Styrelse**

Ordförande	Jeanette Gademark
Ledamot	Fredrica Myrberg
Ledamot	Ulrika Norlin
Suppleant	Henrik Norlin

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30 .

### **Revisor**

Extern Henrik Norlin

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Henrik Norlin sammankallande, och Jeanette Gademark

### Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Falks väg 36

Nybyggnadsår: 2020/2021

Fastighetsbeteckning: Danderyd Solsidan 27

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	1	44
6 rok	2	230
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>274</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 3**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 274**

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

---

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Beslut har tagits om att höja årsavgiften med 10% från januari 2024 för att stärka likviditeten. Föreningen är fortsatt skuldfri och inga reparationer har utförts eller planeras för kommande år.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	4	<b>3 bostadsrätter</b>
Tillkommande medlemmar under året	0	
Avgående medlemmar under året	0	<b>4 medlemmar vid räkenskapsårets slut</b>
Under året har 0 överlåtelser skett.		

## Flerårsöversikt

	2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	41	7
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 213	- 46
Soliditet <sup>1</sup> , %	100	100
Balansomslutning, tkr	20 263	20 468
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	150	25
Skuldsättning per kvm	0	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	
Sparande per kvm	0	
Räntekänslighet	0	
Energikostnad per kvm*	36	
Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter	100	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

\* Föreningens medlemmar har egna elavtal.

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

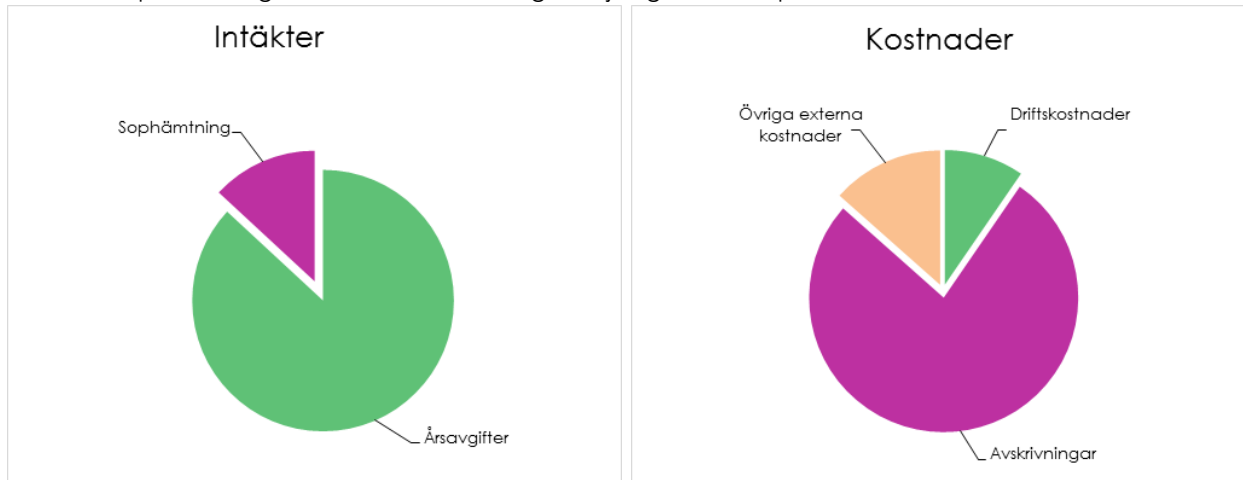
**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

### Upplysning vid förslut

Föreningens avskrivningskostnader uppgick till 196 080 kr under året vilket påverkar årets resultat negativt. För att öka på föreningens likviditet har en avgiftshöjning beslutats per 2024-01-01 med 10%.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 500 000	0	0	-45 944
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		10 960	-10 960	
Balanseras i ny räkning			-45 944	45 944
Årets resultat				-213 476
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 500 000</b>	<b>10 960</b>	<b>-56 904</b>	<b>-213 476</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 56 904
Årets resultat	- 213 476
<b>Totalt</b>	<b>- 270 380</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	10 960
Balanseras i ny räkning	- 281 340
<b>Totalt</b>	<b>- 270 380</b>

# Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-10-25 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	41 232	6 971
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>41 232</b>	<b>6 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-24 385	-4 208
Övriga externa kostnader	3	-34 222	-16 023
Avskrivningar		-196 080	-32 684
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-254 687</b>	<b>-52 915</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-213 455</b>	<b>-45 944</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21	0
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-21</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-213 476</b>	<b>-45 944</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-213 476</b>	<b>-45 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-213 476</b>	<b>-45 944</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	20 219 882	20 415 962
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 219 882</b>	<b>20 415 962</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 219 882</b>	<b>20 415 962</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 150	-3 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4 762	3 404
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 912</b>	<b>358</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 218	51 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 218</b>	<b>51 260</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 130</b>	<b>51 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 263 012</b>	<b>20 467 580</b>



# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 500 000	20 500 000
Fond för yttre underhåll		10 960	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 510 960</b>	<b>20 500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-56 904	0
Årets resultat		-213 476	-45 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-270 380</b>	<b>-45 944</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 240 580</b>	<b>20 454 056</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		4 524	3 524
Övriga skulder		10 300	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	7 608	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 432</b>	<b>13 524</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>22 432</b>	<b>13 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 263 012</b>	<b>20 467 580</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		-213 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		196 080
<b>Summa</b>		<b>-17 375</b>
Erlagd ränta		-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-17 396</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-5 554
Ökning av rörelseskulder		8 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-14 042</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-14 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>51 260</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>37 218</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

## Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	120
Installationer	40
Fasad och fönster	50
Yttertak	50
Restpost	120

## Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Redu9

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022 (14 mån)</b>
Årsavgifter bostäder	35 832	6 971
Sophämtning	5 400	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>41 232</b>	<b>6 971</b>
<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022 (14 mån)</b>
Vatten och avlopp	9 778	2 456
Sophämtning	3 879	0
Energideklaration	3 488	0
Försäkring	7 240	1 752
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>24 385</b>	<b>4 208</b>
<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022 (14 mån)</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	12 816	13 884
Revisionsarvode	20 000	0
Bankkostnader	1 406	1 339
Övriga administrativa kostnader	0	800
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>34 222</b>	<b>16 023</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31 (14 mån)</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	14 314 052	14 314 052
Anskaffningsvärde mark	6 134 594	6 134 594
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 448 646</b>	<b>20 448 646</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 32 684	- 0
Årets avskrivningar	- 196 080	- 32 684
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-228 764</b>	<b>-32 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 219 882</b>	<b>20 415 962</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	4 498 000	0
Taxeringsvärde mark	4 602 000	0
	<b>9 100 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31 (14 mån)</b>
Fastighetsförsäkring	2 446	2 336
FRUBO AB	1 096	1 068
Bostadsrätterna	1 220	0
<b>Summa</b>	<b>4 762</b>	<b>3 404</b>

<b>Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31 (14 mån)</b>
Urbaser AB	928	0
Förskott avgifter	6 680	0
<b>Summa</b>	<b>7 608</b>	<b>0</b>

## Underskrifter

Danderyd den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Jeanette Gademark

\_\_\_\_\_  
Fredrica Myrberg

\_\_\_\_\_  
Ulrika Norlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

\_\_\_\_\_  
Henrik Norlin  
Förtroendevald

# Verifikat

Titel: Brf Falken i Danderyd Årsredovisning 2023

ID: 02295b20-f7da-11ee-85ec-017afb8dcee1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-11

## Underskrifter

Brf Falken i Danderyd  
norlin@hahnenorlin.se  
Signerat: 2024-04-11 10:19 BankID ULRIKA NORLIN

Brf Falken i Danderyd  
jeanette.gademark@resursakuten.com  
Signerat: 2024-04-11 13:31 BankID Jeanette Gademark

Brf Falken i Danderyd  
fredricam87@gmail.com  
Signerat: 2024-04-11 12:43 BankID Fredrica Anna Eva Myrberg

Förtroendevald revisor  
henrik@girindus.se  
Signerat: 2024-04-12 07:59 BankID HENRIK NORLIN

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Falken i Danderyd Årsredovisning 2023.pdf	649.6 kB	1ee5 0c5c f69d 00dd aa45 7caf 7abd 2370 9a3d fcf9 d9cf 52fe e679 5a05 d85a 04d0

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-11	10:13	Skapat   Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-11	10:19	Signerat   Brf Falken i Danderyd Genomfört med: BankID av ULRIKA NORLIN. IP: 84.216.37.118
2024-04-11	12:43	Signerat   Brf Falken i Danderyd Genomfört med: BankID av Fredrica Anna Eva Myrberg. IP: 95.193.154.126
2024-04-11	13:31	Signerat   Brf Falken i Danderyd Genomfört med: BankID av Jeanette Gademark. IP: 94.234.114.95
2024-04-12	07:59	Signerat   Förtroendevald revisor Genomfört med: BankID av HENRIK NORLIN. IP: 83.253.130.3



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18

## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Till årsmötet för BRF Falken i Danderyd  
Organisationsnummer 769640-3356

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat det förenklade årsbokslutet för 2023 i BRF Falken i Danderyd.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig det beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att det förenklade årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har det förenklade årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 12e december 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om styrelsens förvaltning och förhållning till föreningens stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Falken i Danderyd för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om **ansvarsfrihet** har vi utöver revisionen av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

#### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 12 april 2024

Henrik Norlin



# Verifikat

Titel: Revisionsberättelse 2023 Brf Falken i Danderyd

ID: 38386f60-f8d1-11ee-8c4e-bd78c2fcfd63

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-12

## Underskrifter

Henrik Norlin

henrik@girindus.se

Signerat: 2024-04-15 07:23 BankID HENRIK NORLIN

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Revisionsberättelse 2023 Brf Falken i Danderyd.pdf	310.9 kB	b940 7f3a d38d 4d53 63d8 f604 aa0c 3ff9 932b 76b9 7cd9 66e9 a8cb b3b7 2a1d fb1c

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-12	15:33	Skapat   Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-15	07:23	Signerat   Henrik Norlin Genomfört med: BankID av HENRIK NORLIN. IP: 104.28.31.64



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18