



BRF FALKEN 13

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Falken 13

769637-5695

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299) eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27 varvid 14 röstberättigade medlemmar och totalt 19 medlemmar deltog. Extra föreningsstämma för val av ny revisor hölls 2024-03-25 varvid 11 röstberättigade medlemmar och totalt 15 medlemmar deltog.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelse efter ordinarie föreningsstämma

Anders Hassel	Ordförande, vald t.o.m. årsstämman 2024
Corfitz Nelsson	Kassör, vald t.o.m. årsstämman 2025
Elias Lindborg	Sekreterare, vald t.o.m. årsstämman 2025
Tommy Persson	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2025
Carina Andersson	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2024

Lena Öman	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2025
Hans Malmqvist	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2024

Ordinarie revisor

Carsten Jonson, YstadÖsterlenRevision

Vald vid extra föreningsstämma t.o.m. årsstämman 2024

Valberedning

Malin Hedlund
Mats Björkeby

Valda t.o.m. årsstämman 2024

Fastigheter

Flerbostadshus i 4 våningar med 35 bostadsrättslägenheter, 1 övernattningsslägenhet och 21 st parkeringsplatser i garage. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
36	Lägenheter	2257,4 m ²

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	277,5
2	14	765,8
3	8	576,9
4	4	373,4
5	2	263,8

Under 2023 har tre bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och samtliga parkeringsplatser är uthyrda. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början är 52 och vid räkenskapsårets slut 51.

Leverantörer

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (inkl. bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter)
E.ON	El
Zaloga	Städning
Stena Recycling	Fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningsavfall
Telavox	Kommunikationstjänster för porttelefon
KONE	Hisservice
KIWA	Besiktning av hissar

Utöver ovanstående är föreningen skyldiga att enligt lag betala taxor för:

Vatten och avlopp	Ystad kommun
Avfall, exkl. FNI enligt ovan	Ystad kommun
Elnät	Ystad Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar visar ett högt engagemang vilket medför att kostnaderna för ekonomisk och teknisk förvaltning kan hållas på en låg nivå. Ett effektivt uppvärmningssystem och solceller på taket bidrar också till att föreningens kostnader kan hållas låga. En höjning av månadsavgiften med 3 % genomfördes inför 2023 och en ytterligare höjning med 7 % gjordes inför 2024. Det har också fattats beslut om att börja debitera varmvatten individuellt från och med 2024 i syfte att alla skall kunna påverka sina kostnader vilket styrelsen bedömer kommer bidra till att sänka de totala kostnaderna för vatten och avlopp.

Föreningen har under 2023 arbetat för att få ner kostnaderna för bland annat avfallshantering. Det finns full sortering av samtliga avfallslag. Detta blir ett lagkrav från och med 2027 men föreningen möter redan idag kraven och behöver inte genomföra några ombyggnader eller förändringar av föreningens utrymmen. En hjärtstartare har köpts in och finns lätt tillgänglig för alla medlemmar.

Tvåårsbesiktningen genomfördes i juni och entreprenörens arbete med att åtgärda punkterna från besiktningen pågår. Inga punkter från besiktningen bedöms kunna ha någon väsentlig påverkan på föreningens framtida ekonomi utan rör huvudsakligen mindre och kända anmärkningar.

Föreningen uppvisar en, enligt den ekonomiska planen, förväntad förlust, till viss del beroende på det under 2023 höga ränteläget och bitvis höga elkostnader men framförallt till följd av avskrivningar. Samtidigt har föreningen god likviditet och ett positivt kassaflöde samt har genomfört avgiftshöjningar och arbetar kontinuerligt med olika typer av besparingsåtgärder. Amortering av föreningens fastighetslån kommer bidra till att successivt minska räntekostnaderna och då fastigheten är nybyggd ser styrelsen inga väsentliga kostnader för underhåll under de kommande 5-10 åren. Sammantaget är styrelsens bedömning att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Såväl Ystad Energi som Ystad kommun har genomfört taxehöjningar på elnät och avfall och energiskatten höjdes vid årsslutet med 9 %. Kostnaderna bedöms dock sammantaget ha en marginell inverkan på resultatet för 2024.

Inventarieförteckning

Laddbox inköpt 2022

Hjärtstartare inköpt 2023

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 791 943
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	<u>-781 123</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	1 010 820
Erhållen ränta	11 005
Erlagd ränta	<u>-667 260</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 565

Investeringsverksamheten

Förvärv anläggningstillgångar	<u>-13 209</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 209

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering	<u>-316 036</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 036

Årets kassaflöde	25 320
Likvida medel vid årets början	<u>881 863</u>
Likvida medel vid årets slut	907 183

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomi presenteras nedan i balans - och resultaträkning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 541	1 566	760
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-753	-1 084	-229
Eget kapital (Tkr)	60 607	61 361	62 445
Soliditet (%)	66	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	576		
Skuldsättning per kvadratmeter	10 627		
Sparande per kvadratmeter	115		
Räntekänslighet	24 %		
Energikostnad per kvadratmeter*	139		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	13 897		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76 %		

*Kostnader för el vidaredebiteras bostadsrättshavaren och ingår ej i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 673 800	0	-229 092	-1 084 030	61 360 678
Balanseras i ny räkning			-1 084 030	1 084 030	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		112 870	-112 870		0
Årets resultat				-753 333	-753 333
Belopp vid årets utgång	62 673 800	112 870	-1 425 992	-753 333	60 607 345

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

ansamlad förlust	-1 425 992
årets förlust	-753 333
	- 2 179 325

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	112 870
i ny räkning överföres	-2 292 195
	-2 179 325

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

Resultaträkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 541 332	1 565 579
Övriga rörelseintäkter	3	134 923	0
		1 676 255	1 565 579
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-672 027	-743 264
Övriga kostnader		-36 951	-60 241
Personalkostnader	5, 6	-13 643	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 050 712	-1 345 183
Övriga rörelsekostnader		0	-33 450
		-1 773 333	-2 213 678
Rörelseresultat		-97 078	-648 099
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-49 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-667 260	-386 531
Ränteintäkter		11 005	0
		-656 255	-435 931
Resultat efter finansiella poster		-753 333	-1 084 030
Resultat före skatt		-753 333	-1 084 030
Årets resultat		-753 333	-1 084 030

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar		2023-12-31	2022-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	90 744 663	91 788 274
Inventarier, verktyg och installationer	10	28 405	22 297
		90 773 068	91 810 571
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		90 773 068	91 810 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 208	108 360
Skattekonto		22 406	0
		94 614	108 360
Kassa och bank		907 183	881 863
Summa omsättningstillgångar		1 001 797	990 223
SUMMA TILLGÅNGAR		91 774 864	92 800 794

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 673 800	62 673 800
Fond för yttre underhåll		112 870	0
		62 786 670	62 673 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 425 992	-229 092
Årets resultat		-753 333	-1 084 030
		-2 179 325	-1 313 122
Summa eget kapital		60 607 345	61 360 678
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13	30 576 483	30 892 519
Summa långfristiga skulder		30 576 483	30 892 519
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		316 036	316 036
Skulder arbetsgivaravgift		10 682	
Skulder moms		1 504	
Skulder personalskatt		10 200	
Skulder fastighetsskatt		1 270	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 074	231 561
Summa kortfristiga skulder		591 036	547 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 774 864	92 800 794

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är skyldig att upprätta en underhållsplan inom fem år, d.v.s. senast 2026. Underhållsplan saknas 2023 varför reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition med 50 kr/m².

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

En ändrad bedömning har skett gällande komponenter (not 7) som inte omfattas av föreningens underhållsansvar och de komponenter som inte omfattas av föreningens underhållsansvar har hänförs till byggnadens stomme i enlighet med BFNAR 2023:1 punkt 20. Anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar för de komponenter som flyttats till komponenten stomme uppgår till:

Anskaffningsvärde	12 384 370 kr
Ackumulerade avskrivningar	590 946 kr

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Övriga nyckeltal

I enlighet med Vägledning till BFNAR 2023:1.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 108 845	-1 014 773
Hyra garage	-201 800	-177 600
Årsavgifter el	0	-357 758
Försäljning el medlemmar	-172 238	0
Såld el till elnätet	-10 838	0
Övrig försäljning, momsfri	-43 985	0
Överlåtelseavgift	-3 626	0
	-1 541 332	-1 550 131

Not 3 Exceptionella intäkter

	2023	2022
Elstöd	-134 923	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El till fastighet	173 789	409 569
El till medlemmar	184 982	
Vatten & avlopp	78 110	103 600
Städning	26 678	30 737
Sophämtning	36 524	18 328
Reparation och underhåll av fastighet	74 921	65 566
Övr fastighetskostnader	55 373	76 790
Fastighetsförsäkring	40 380	44 957
Fastighetsskatt/-avgift	1 270	*
	672 027	749 547

*Ingår i övriga fastighetskostnader 2022

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,4	1

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	0,4	1
	0,4	1
Löner och andra ersättningar		
Ersättningar till övriga förtroendevalda	10 000	24 000
	10 000	24 000
Övriga personalkostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 143	7 540
Personalrepresentation	500	
	3 642	7 540
Totala personalkostnader	13 643	31 540

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Inventarier och verktyg skrivs av under 5 år.

Följande huvudgrupper av byggnadskomponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Materiella anläggningstillgångar

Solceller	3,33 %
Inre ytskikt (golv, väggar, tak)	3,33 %
Installationer (ventilation, hiss)	3,33 %
Hysesgästanpassning	3,33 %
Kök, badrumsinredning	3,33 %
Yttertak, tegelpannor	3,33 %
Fönster 3 glas trä/aluminium	1,25 %
Fasad betong målad	2,50 %
Vattenstammar	1,66 %
Elstammar	1,66 %
Stomme	1,00 %

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	667 260	386 531
	667 260	386 531

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 693 950	93 693 950
Byggnader	82 450 676	82 450 676
Mark	11 243 274	11 243 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 693 950	93 693 950
Ingående avskrivningar	-1 905 676	-560 493
Årets avskrivningar	-1 043 611	-1 345 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 949 287	-1 905 676
Utgående redovisat värde	90 744 663	91 788 274

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 297	283 450
Inköp	13 209	22 297
Avskrivningar	- 7 101	-283 450
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 496	22 297
Utgående redovisat värde	28 496	22 297

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Inköp		
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 312 345	29 628 375
	29 312 345	29 628 375

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	3,96	2024-08-11	10 534 534	10 534 534
Stadshypotek AB	0,94	2024-07-30	10 534 433	10 534 433
Stadshypotek AB	1,15	2026-07-30	9 823 452	10 139 488
			30 892 519	31 208 455
Kortfristig del av långfristig skuld			316 036	316 036

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 603 600	31 603 600
	31 603 600	31 603 600

Ystad 2024- -

Anders Hassel
Ordförande

Elias Lindborg

Corfitz Nelsson

Tommy Persson

Carina Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Carsten Jonson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CORFITZ NELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: de62d053122c6f[...]24950e8330f1d

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-03 08:09:41 UTC



Anders Hassel

Ordförande

Serienummer: 30b1731776e9f5[...]3e05bf306501c

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-06-03 10:32:14 UTC



CARINA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 95b4da30c3eca6[...]50fe1aeed4b46

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-06-03 19:06:01 UTC



Elias Agaton Lindborg

Styrelseledamot

Serienummer: 2ba31c1b9d4c4d[...]3831fd0b46ca3

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-06-03 20:37:22 UTC



Tommy Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 47ab6b1a3f2bc6[...]916888dfa6e74

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-06-05 18:37:18 UTC



Mats Anders Carsten Jonsson

Revisor

Serienummer: 0adbf347f0fe6e[...]6ad75b8eb7c80

IP: 85.30.xxx.xxx

2024-06-05 18:50:10 UTC



Penneo dokumentnyckel: TA3XN-XWY3W-IFSIX-FDUC8-SWO8E-51WGS

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>