



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Falken i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2257 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 12	1965-01-01	1966
Uven 13	1965-01-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	161
44	garageplatser	0
5	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 954
Totalt 114 objekt		4 115

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jane Björk	Ordförande		2025-03-10
Roland Andersson	Ordförande	2025-03-10	
Eddie Nilsson	Ledamot		
Jennie Nilsson	Ledamot		
Marcus Johansson	Ledamot		
Rita Larsson	Suppleant		
Magnus Johnsson	Suppleant		
Roland Andersson	Ledamot		2025-03-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Malmberg, Thomas Nilsson, Rebecka Eriksson, Jane Björk (innan stämman).

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Malmberg (avslut augusti 2024), Jane Björk och Marcus Johansson.

Revisorer har varit: Siv Håkansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Holgersson och Thomas Nilsson (vid stämma 2024) Roland Andersson, vald vid föreningsstämman 2023. Roland blev ersätt av Thomas Nilsson när han gick till styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Kollektivt bredband avgift höjdes med 280 kr den 2024-10-01.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 2024-02-14.

Underhåll:

Stenkista är bytt.

OVK är utfört under året.

Förbättring av utemiljön i form av byte av växter, rensning, förnyad växlighet med långsiktig hållbarhet.

Det har gjorts en 5 års besiktning på relingen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stenkista är bytt, Utfört OVK, Förbättring av utemiljön i form av byte av växter, rensning, förnyad växlighet med långsiktig hållbarhet och etablerat styrelserum.
2023	Bytt trapphusets gummibeklädnad på handräcken och sett till att de är ordentligt infästa, det har gjorts en 5 års besiktning på relingen
2022	Renoverat garage, bytt lampor i trapphus och renoverat gemensamma föreningslokal/ festlokal
2021	Bytt tegelbalkar under vissa fönster samt bytt reglerventiler i källaren.
2020	Omvandling garage till carport samt renoverade taket på garagelängorna
2019	Fiberanslutning
2018	Relining av stammar för avlopp
2016	Renovering av tvättstugorna
2015	Byte av lägenhetsytterdörrar
2012	Inglasning av balkonger

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

Föreningen planerar takbyte och stambyte år 2027.

Föreningen planerar att finansiera stambyte med lån och de höjda avgifterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och reparationskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 8% i avgifts höjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	210 990	0	0	210 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	694 139	0	35 062	729 201
S:a bundet eget kapital, kr	905 129	0	35 062	940 191
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 306 409	-23 384	-35 062	1 247 963
Årets resultat, kr	-23 384	23 384	-348 907	-348 907
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 283 025	0	-383 969	899 056
S:a eget kapital, kr	2 188 154	0	-348 907	1 839 247

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 938 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	1 306 409
Årets resultat, kr	-348 907
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 938
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	922 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	922 440

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 781 766	3 412 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 175	58 789
Summa Rörelseintäkter		3 795 941	3 471 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 201 701	-2 725 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 959	-80 715
Personalkostnader	Not 6	-192 778	-124 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-394 645	-394 645
Summa Rörelsekostnader		-3 975 084	-3 325 655
Rörelseresultat		-179 143	145 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 944	24 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 708	-193 444
Summa Finansiella poster		-169 764	-168 845
Resultat efter finansiella poster		-348 907	-23 384
Resultat före skatt		-348 907	-23 384
Årets resultat		-348 907	-23 384



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	7 765 736	8 126 781
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	201 600	235 200
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 967 336	8 361 981

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 967 836 8 362 481

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	5 505
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 238	6 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 408	50 067
Summa Kortfristiga fordringar		91 079	62 074

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		700 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	1 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 135 678	834 895
Summa Kassa och bank		1 135 678	834 895

Summa Omsättningstillgångar

1 926 757 1 996 970

Summa Tillgångar

9 894 593 10 359 451



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 990	210 990
Fond för yttre underhåll	729 201	694 139
Summa Bundet eget kapital	940 191	905 129

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 247 963	1 306 409
Årets resultat	-348 907	-23 384
Summa Fritt eget kapital	899 055	1 283 025

Summa Eget kapital	1 839 247	2 188 154
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 120 320	3 076 110
Summa Långfristiga skulder		6 120 320	3 076 110

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		861 260	4 150 480
Leverantörsskulder		271 787	195 955
Skatteskulder		9 390	7 053
Övriga kortfristiga skulder		299 609	312 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	492 980	428 811
Summa Kortfristiga skulder		1 935 026	5 095 187

Summa Skulder		8 055 346	8 171 297
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 894 593	10 359 451
--------------------------------	--	-----------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 143	145 461
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 645	394 645
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	394 645	394 645
Erhållen ränta	38 690	20 875
Erlagd ränta	-205 629	-187 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48 563	373 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 053	-7 225
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	126 980	113 873
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	97 927	106 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 489	480 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-245 010	-250 460
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-245 010	-250 460
Årets kassaflöde	-98 521	229 576
Likvida medel vid årets början	1 940 996	1 711 419
Likvida medel vid årets slut	1 842 475	1 940 996



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.

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:	20 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.

Beskattnings

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	863 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 607 284	3 279 240
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	47 880	0
	Hyror lokaler	57 772	58 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	136 150	135 505
	Hyror övrigt	0	1 008
	Övriga primära intäkter	12 404	13 527
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 861 490	3 487 292
	Hyresbortfall	-45 224	-40 464
	Avsatt till inre fond	-34 500	-34 500
	<i>Summa</i>	-79 724	-74 964
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 781 766	3 412 327

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, avfallshantering och bostadsrättstillägg

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 175	58 789
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 175	58 789

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-492 686	-465 252
	Snö och halk-bekämpning	-5 638	-844
	Reparationer	-838 538	-564 255
	Planerat underhåll	-102 938	-98 809
	El	-88 938	-130 042
	Uppvärmning	-829 651	-765 014
	Vatten	-163 382	-108 533
	Sophämtning	-118 274	-120 031
	Fastighetsförsäkring	-44 191	-35 097
	Kabel-TV och bredband	-125 021	-85 628
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-95 410	-93 073
	Förvaltningsavtalskostnader	-283 141	-249 687
	Övriga driftkostnader	-13 895	-9 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 201 701	-2 725 757

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 305	-12 990
	Administrationskostnader	-68 174	-16 804
	Extern revision	-15 890	-11 125
	Konsultkostnader	-6 000	0
	Medlemsavgifter	-18 100	-18 100
	Föreningsverksamhet	-1 125	-7 625
	Övriga förvaltningskostnader	-38 365	-14 071
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 959	-80 715
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-109 900	-77 634
	Revisionsarvode	-6 500	-4 500
	Övriga arvoden	-28 410	-5 003
	Löner och övriga ersättningar	-500	-5 312
	Sociala avgifter	-39 693	-25 721
	Övriga personalkostnader	-7 775	-6 369
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-192 778	-124 538
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-361 045	-361 045
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-33 600	-33 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-394 645	-394 645

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 291	10 318
Upplupna ränteintäkter	4 110	4 856
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 007	34 893
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	82 408	50 067

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 132 678	832 398
Bankkonto 7	3 000	2 497
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 135 678	834 895

Not 13	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 AB	3,93%	2027-01-30	872 500	30 000
Stadshypotek AB	1,21%	2025-10-30	651 760	40 960
Stadshypotek AB	2,9%	2026-12-01	3 032 970	100 000
Stadshypotek AB	4,48%	2027-12-30	2 424 350	79 500
			6 981 580	250 460

Långfristig del	6 120 320
Nästa års amortering av långfristig skuld	209 500
Lån som ska konverteras inom ett år	651 760
Kortfristig del	861 260
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	250 460
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 001 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	355 092	303 164
Upplupna räntekostnader	10 675	8 596
Övriga upplupna kostnader	127 213	117 051
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	492 980	428 811

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 Sjöbo, org.nr. 748000-2257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 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. Risker 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 Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ROLAND ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:18:56



JENNIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:17:04



MARCUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:27:32



EDDIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:16:49



SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:40:42



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:16:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SIV HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:50:12



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:16:00



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.