

# Årsredovisning 2024

Brf Falken, Malmö

769607-7176



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Falken, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Malmö Andréelund 2   | -       | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 909 kvm och 1 lokal om 55 kvm. Byggnadernas totalyta är 964 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Felix Hansson                 | Ordförande      |
| Eva Charlotta Lindgren        | Styrelseledamot |
| Luule Maria Teder             | Styrelseledamot |
| Petra Annika Marie Withycombe | Styrelseledamot |

### Firmateckning

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

### Revisorer

|                  |         |
|------------------|---------|
| Thomas Hultgren  | Revisor |
| Viktor Wranegård | Revisor |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Funktionsbesiktning balkonger  
Byte av kretskort i samband med reparation hiss
- 2022** ● Byte av värmeväxlare  
Fönsterunderhåll gällande nya lister och översyn på mekaniken  
Nöjdhetsplantering av växter och rabatter på innergård  
Renovering av mur mot angränsande fastighet  
Genomförd och godkänd OVK
- 2020** ● Installation av fiber  
Spolning av stammar  
Installation av torkskåp
- 2019** ● Installation av tvättmaskiner  
Underhåll hiss

### Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning av stammar

### Avtal med leverantörer

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Elavtal avseende volym   | E.ON      |
| Fjärrvärme               | E.ON      |
| Kabel-TV                 | Com Hem   |
| Serviceavtal hiss        | Otis      |
| Serviceavtal skadedjur   | Anticimex |
| Serviceavtal värmesystem | E.ON      |
| Skadedjursbekämpning     | Anticimex |
| Bredband                 | Telia     |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% vid årsskiftet 2024/2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Nytt serviceavtal för hiss.

Byte av avtal för bredband (Telia) - gemensam fiberuppkoppling för föreningen

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 859 520    | 810 132    | 766 107    | 752 669    |
| Resultat efter fin. poster                         | -104 285   | -35 153    | -134 448   | 146 822    |
| Soliditet (%)                                      | 59         | 60         | 60         | 58         |
| Yttre fond                                         | 326 953    | 326 953    | 325 529    | 203 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 17 062 000 | 17 062 000 | 17 062 000 | 14 039 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 844        | 796        | 757        | 372        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,3       | 88,1       | 88,9       | 44,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 823      | 6 823      | 6 823      | 6 988      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 433      | 6 433      | 6 433      | 6 589      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 3          | 75         | 193        | 264        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 51         | 48         | 85         | 47         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 132        | 131        | 85         | 108        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48         | 41         | 37         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 231        | 221        | 207        | 188        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,78       | 4,52       | 1,08       | 1,09       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,08       | 8,57       | 9,01       | 18,80      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Kostnader för drift och räntor har varit högre under året. Styrelsen ser löpande över föreningens avtal och årsavgifter.

Resultatet balanseras i ny räkning.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 10 908 000       | -                                            | -                               | 10 908 000       |
| Fond, yttre underhåll | 326 953          | -                                            | -                               | 326 953          |
| Balanserat resultat   | -1 834 403       | -35 153                                      | -                               | -1 869 556       |
| Årets resultat        | -35 153          | 35 153                                       | -104 285                        | -104 285         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>9 365 397</b> | <b>0</b>                                     | <b>-104 285</b>                 | <b>9 261 112</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 869 556        |
| Årets resultat      | -104 285          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 973 841</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 215 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 188 841        |
|                                      | <b>-1 973 841</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 859 520         | 810 132         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -4              | 11 241          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>859 516</b>  | <b>821 373</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -497 860        | -409 519        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -59 084         | -56 420         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -6 545          | -5 386          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -107 340        | -107 340        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-670 829</b> | <b>-578 665</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>188 687</b>  | <b>242 708</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 3 625           | 2 731           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -296 597        | -280 593        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-292 972</b> | <b>-277 862</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-104 285</b> | <b>-35 153</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-104 285</b> | <b>-35 153</b>  |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 15 170 673        | 15 278 013        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>15 170 673</b> | <b>15 278 013</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>15 170 673</b> | <b>15 278 013</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 13 696            | 12 492            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 2 253             | 1 954             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 70 447            | 54 993            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>86 396</b>     | <b>69 439</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 381 851           | 371 723           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>381 851</b>    | <b>371 723</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>468 247</b>    | <b>441 162</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>15 638 920</b> | <b>15 719 175</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 10 908 000        | 10 908 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 326 953           | 326 953           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>11 234 953</b> | <b>11 234 953</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 869 556        | -1 834 403        |
| Årets resultat                               |     | -104 285          | -35 153           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 973 841</b> | <b>-1 869 556</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>9 261 112</b>  | <b>9 365 397</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 201 885         | 6 201 885         |
| Leverantörsskulder                           |     | 53 196            | 31 947            |
| Skatteskulder                                |     | 3 829             | 6 852             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -1 437            | -1 315            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 120 335           | 114 409           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 377 808</b>  | <b>6 353 778</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>15 638 920</b> | <b>15 719 175</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 188 687  | 242 708  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 107 340  | 107 340  |
|                                                                          | 296 027  | 350 048  |
| Erhållen ränta                                                           | 3 625    | 2 731    |
| Erlagd ränta                                                             | -295 138 | -280 593 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 4 514    | 72 187   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -16 957  | -2 454   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 22 571   | -11 129  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 10 128   | 58 604   |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | 0        | 0        |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 10 128   | 58 604   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 371 723  | 313 119  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 381 851  | 371 723  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falken, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 756 835        | 723 648        |
| Hysesintäkter, lokaler | 92 124         | 86 484         |
| Kabel-TV/Bredband      | 10 512         | 0              |
| Övriga intäkter        | 49             | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>859 520</b> | <b>810 132</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023          |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -4        | -4            |
| Elprisstöd              | 0         | 10 391        |
| Återbetaln. all Framtid | 0         | 854           |
| <b>Summa</b>            | <b>-4</b> | <b>11 241</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 47 816         | 46 580         |
| Städning               | 29 300         | 28 492         |
| Övrigt                 | 3 635          | 0              |
| Besiktning och service | 31 795         | 25 071         |
| Trädgårdsarbete        | 8 464          | 317            |
| <b>Summa</b>           | <b>121 010</b> | <b>100 460</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer               | 1 556         | 6 731         |
| Tvättstuga                 | 15 197        | 12 054        |
| Dörrar och lås/porttele    | 1 414         | 7 694         |
| Övriga gemensamma utrymmen | 3 797         | 0             |
| VA                         | 2 919         | 0             |
| Ventilation                | 0             | -8 625        |
| Kabel-tv/bredband          | 0             | 6 299         |
| Hissar                     | 37 790        | 3 980         |
| Tak                        | 6 288         | 0             |
| Balkonger                  | 15 000        | 0             |
| <b>Summa</b>               | <b>83 961</b> | <b>28 133</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 49 642         | 46 595         |
| Uppvärmning  | 126 984        | 126 590        |
| Vatten       | 46 429         | 39 932         |
| Sophämtning  | 11 568         | 22 057         |
| <b>Summa</b> | <b>234 623</b> | <b>235 174</b> |

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 8 696         | 8 364         |
| Kabel-TV               | 13 933        | 11 700        |
| Bredband               | 9 457         | 0             |
| Fastighetsskatt        | 26 180        | 25 688        |
| <b>Summa</b>           | <b>58 266</b> | <b>45 752</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 4 731         | 5 153         |
| Juridiska kostnader          | 2 701         | 2 375         |
| Revisionsarvoden             | 1 900         | 1 900         |
| Ekonomisk förvaltning        | 49 752        | 46 992        |
| <b>Summa</b>                 | <b>59 084</b> | <b>56 420</b> |

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  |
|------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden  | 4 750        | 3 800        |
| Sociala avgifter | 1 795        | 1 586        |
| <b>Summa</b>     | <b>6 545</b> | <b>5 386</b> |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

|                                                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 296 350        | 280 593        |
| Övriga räntekostnader                               | 247            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>296 597</b> | <b>280 593</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 16 865 515        | 16 865 515        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>16 865 515</b> | <b>16 865 515</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 587 502        | -1 480 162        |
| Årets avskrivning                             | -107 340          | -107 340          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 694 842</b> | <b>-1 587 502</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>15 170 673</b> | <b>15 278 013</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>6 132 000</i>  | <i>6 132 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 10 851 000        | 10 851 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 211 000         | 6 211 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>17 062 000</b> | <b>17 062 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 46 025         | 46 025         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>46 025</b>  | <b>46 025</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -46 025        | -46 025        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-46 025</b> | <b>-46 025</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto               | 2 253        | 1 954        |
| <b>Summa</b>              | <b>2 253</b> | <b>1 954</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 452        | 19 534        |
| Fastighetsskötsel                                   | 12 500        | 11 924        |
| Städning                                            | 7 678         | 7 325         |
| Försäkringspremier                                  | 9 889         | 699           |
| Kabel-TV                                            | 3 488         | 3 073         |
| Bredband                                            | 2 259         | 0             |
| Förvaltning                                         | 13 181        | 12 438        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>70 447</b> | <b>54 993</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-03-28               | 3,60 %                  | 6 201 885           | 6 201 885           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 201 885</b>    | <b>6 201 885</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 201 885           | 6 201 885           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 201 885 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 215          | 4 550          |
| El                                                  | 4 539          | 3 988          |
| Uppvärmning                                         | 16 556         | 18 593         |
| Vatten                                              | 11 527         | 10 182         |
| Löner                                               | 8 650          | 6 650          |
| Sociala avgifter                                    | 0              | 2 089          |
| Utgiftsräntor                                       | 1 835          | 376            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 75 013         | 67 981         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>120 335</b> | <b>114 409</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 300 000  | 9 300 000  |



## Underskrifter

Malmö, 2025-03-17

Ort och datum



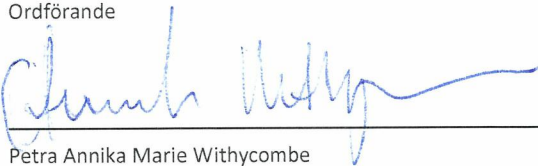
Eva Charlotta Lindgren  
Styrelseledamot



Luule Maria Teder  
Styrelseledamot

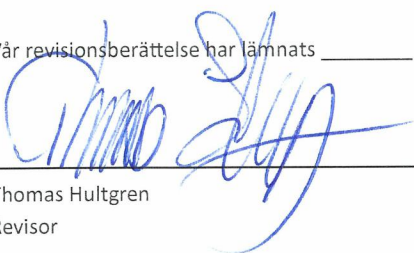


Felix Hansson  
Ordförande



Petra Annika Marie Withycombe  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_



Thomas Hultgren  
Revisor



Viktor Wranegård  
Revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken, Organisationsnummer 769607-7176

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 2024.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning 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 de beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Uttalanden**

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2025-03-14

  
Viktor Wranegård  
Revisor

  
Thomas Hultgren  
Revisor