

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Falken i Rottne

716403-8189

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken i Rottne, 716403-8189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Falken i Rottne har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1988-06-20.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Södra Rottne 7:221-229 som upfördes 1988. Fastigheten består av 9 lägenheter.

Adresser: Falkvägen 12,14,16,18,20,22,24,26,28.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
7	4	658
<u>2</u>	5	<u>240</u>
9		898

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 15 medlemmar och vid årets slut 15 medlemmar.

Överlåtelser

9 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den extra föreningsstämman

Orlando Ramirez	Ordförande
Conny Ahlm	Ledamot
Glenn Karlsson	Ledamot
Erik Alm	Suppleant
Brita Karlsson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Ordinarie: Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 blev ett relativt lugnt år för föreningen. Under året har styrelsemöten hållits vid behov, och inte alla möten har varit fysiska. Nedan följer en lista på väsentliga händelser under 2024.

- Under januari månad började värmepannan på Nr 20 krångla. Vi kom efter interna diskussioner och råd från Kyl tech som gjorde en besiktning av pannan överens om att byta ut den som var en av de äldre i föreningen.
- Bytafilterdagarna infördes under 2024 (vår och höst) som ett sätt att hålla underhållet av föreningens pannor och ventilationsaggregat ajour och samtidigt komma ut och träffa medlemmarna så att de kan passa på att ställa ev. frågor.
- Reparationer har utförts på pannorna på Nr 14 och Nr 26
- Priser/offertter har tagits in för häckarbeten. Vi har dock inte kommit överens med offertgivarna och frågan bordlades till årsmötet 2025.
- Medlemmars ansökan om förändringar har godkänt av styrelsen, dessa för att underlätta användning och öka trivsel.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 4 988kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder styrelsen beslutar. Avsättningen till underhållsfond beräknas till 0,3% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr
Nettoomsättning	568 910	562 920	562 920	
Resultat efter finansiella poster	4 988	360 427	-219 217	
Soliditet, %	28,5	28,5	27	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	634	627	627	
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	99	74	99	
Lån, kr/m ²	4 983	5 095	5 206	
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	4 983	5 095	5 206	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,53	4,19	-	
Räntekänslighet %	7,87	8	8	
Sparande per kr/m ²	89	512	-202	
Driftskostnad, kr/m ²	34	33	17	
Energikostnad per kr/m ²	-	-	-	

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	316 500	1 100 000	27 004	360 427	1 803 931
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			360 427	-360 427	
Underhållsfond, avsättning		29 600	-29 600		
Underhållsfond ianspråktagande		-92 585	92 585		
Årets resultat				4 987	4 987
Vid årets slut	316 500	1 037 015	450 416	4 987	1 808 918

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	92 585
balanserat resultat	357 831
årets resultat	4 987
Totalt	455 403
Avsättning till fond för yttre underhåll	38 000
Balanseras i ny räkning	417 403
Summa	455 403

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	3	568 910	562 920
Övriga rörelseintäkter		8 147	198 327
		<u>577 057</u>	<u>761 247</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-212 858	-116 707
Administrationskostnader	5	-79 627	-19 701
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-74 818	-74 818
Rörelseresultat		<u>209 754</u>	<u>550 021</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181	3 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 947	-193 587
Resultat efter finansiella poster		<u>4 988</u>	<u>360 427</u>
Resultat före skatt		<u>4 988</u>	<u>360 427</u>
Årets resultat		<u>4 988</u>	<u>360 427</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 839 973	5 914 791
		5 839 973	5 914 791
Summa anläggningstillgångar		5 839 973	5 914 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 779	6 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 796	3 984
		24 575	10 214
Kassa och bank		480 644	503 099
Summa omsättningstillgångar		505 219	513 313
SUMMA TILLGÅNGAR		6 345 192	6 428 104

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		316 500	316 500
Fond för yttre underhåll		1 037 015	1 100 000
		<u>1 353 515</u>	<u>1 416 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		450 416	27 004
Årets resultat		4 988	360 427
		<u>455 404</u>	<u>387 431</u>
Summa eget kapital		<u>1 808 919</u>	<u>1 803 931</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 475 000	4 575 000
Leverantörsskulder		2 284	-
Skatteskulder		12 080	2 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 909	46 910
		<u>4 536 273</u>	<u>4 624 173</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 345 192</u>	<u>6 428 104</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		209 754	550 021
Avskrivningar		74 818	74 818
		<u>284 572</u>	<u>624 839</u>
Erhållen ränta		181	3 993
Erlagd ränta		-204 947	-193 587
		<u>79 806</u>	<u>435 245</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		79 806	435 245
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-14 361	326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		12 100	-79 773
		<u>77 545</u>	<u>355 798</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77 545	355 798
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
		<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
		<u>-22 455</u>	<u>255 798</u>
Årets kassaflöde		-22 455	255 798
Likvida medel vid årets början		503 099	247 301
Likvida medel vid årets slut		480 644	503 099

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Byggnad	100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifterna.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	568 910	562 920
Summa	568 910	562 920

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
Försäkring	17 265	15 839
Bredband	13 500	13 500
<i>Summa driftskostnader</i>	30 765	29 339
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	96 368	14 424
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	96 368	14 424
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	85 725	72 944
Summa	212 858	116 707

Not 5 Administrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 975	-
Revision, bokslut	15 000	-
Bankkostnader	1 417	1 000
Övriga förvaltningskostnader	25 235	18 701
Summa	79 627	19 701

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	7 481 897	7 481 897
Mark	188 980	188 980
Vid årets slut	7 670 877	7 670 877
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 756 086	-1 681 268
-Årets avskrivning	-74 818	-74 818
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 830 904	-1 756 086
Redovisat värde vid årets slut	5 839 973	5 914 791
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	9 810 000	7 812 000
Mark	2 871 000	2 051 000
Summa taxeringsvärden	12 681 000	9 863 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>
Länsförsäkringar	3,29	2025-03-31	3 600 000	3 600 000
Länsförsäkringar	3,29	2025-03-31	875 000	975 000
			4 475 000	4 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			4 475 000	4 575 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 975 000 kr.

Not 8 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Södra Rottne 7:221-229	7 525 000	7 525 000
Summa ställda säkerheter	7 525 000	7 525 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Orlando Ramirez

Conny Ahlm

Glenn Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende