

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Falken i
Gävle
Org nr: 785000-0428





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Falken i Gävle får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-07-03. Nuvarande stadgar registrerades 2020-10-12. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 78 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 76 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 154 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen arbetar aktivt med översyn av intäkter och kostnader, förbättra avtal, effektivisera förbrukning mm, vilket i år visar ett bättre resultat jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande räkenskapsåret är fastställt så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sörby 10:13 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 23 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Falkvägen 13 och 15 samt Ugglevägen 16 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	14
Antal p-platser	12

Total tomtarea 5 390 m²

Total bostadsarea 2 484 m²

Årets taxeringsvärde 44 171 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 918 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Den uppdaterades 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 661 tkr för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av torktumlare	2014
Byte av vattenmätare	2015
Installationer	2016
Nymontering golv	2018
Underhållsspolning	2018
Rodonsanering	2018
Kapning och ansning träd	2019
Renovering tvättstuga	2021
Spolning	2021
Fasad och målningsarbeten	2022
Renovering av balkonger	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stenläggning vid sopkärl	48 280

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Lundquist	Ordförande	2025
Maria Öslin Kontturi	Ledamot	2025
Samuel Gussman	Ledamot	2025
Kerstin Grudén	Ledamot	2026
Samuel Crona	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Hillbom	Suppleant	2025
Andreas Hort	Suppleant	2025
Åsa Broman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

Ashraf Dadgar
Malin Törnvall Hillbom

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-05-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 492	1 452	1 251	1 258	1 273
Resultat efter finansiella poster	78	46	-3 011	-113	185
Soliditet %	-38	-39	-39	18	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	561	531	473	473	481
Energikostnad kr/kvm	208	192	178	185	171
Sparande kr/kvm	81	49	8	24	92
Skuldsättning kr/kvm	2 771	2 792	2 812	1 544	1 565
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 771	2 792	2 812	1 544	1 565
Räntekänslighet %	5,0	5,3	5,9	3,3	3,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	391 600	0	0	118 200	-2 607 913	46 450
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					46 450	-46 450
Reservering underhållsfond				310 676	-310 676	
Ianspråktagande av underhållsfond				-48 280	48 280	
Årets resultat						77 565
Vid årets slut	391 600	0	0	380 596	-2 823 859	77 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 561 463
Årets resultat	77 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-310 676
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 280
Summa	-2 746 294

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 746 294**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 491 818	1 452 475
Summa rörelseintäkter		1 491 818	1 452 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 036 848	-1 048 503
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 187	-82 485
Personalkostnader	Not 5	-28 560	-51 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-76 052	-76 052
Summa rörelsekostnader		-1 245 647	-1 258 278
Rörelseresultat		246 170	194 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 747	7 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-191 353	-155 538
Summa finansiella poster		-168 606	-147 747
Resultat efter finansiella poster		77 565	46 450
Årets resultat		77 565	46 450



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 670 245	3 713 597
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	261 600	294 300
Summa materiella anläggningstillgångar		3 931 845	4 007 897
Summa anläggningstillgångar		3 931 845	4 007 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	71	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	28 827	82 127
Summa kortfristiga fordringar		28 898	82 240
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 232 576	1 202 765
Summa kassa och bank		1 232 576	1 202 765
Summa omsättningstillgångar		1 261 475	1 285 005
Summa tillgångar		5 193 320	5 292 902



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		391 600	391 600
Fond för yttre underhåll		380 596	118 200
Summa bundet eget kapital		772 196	509 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 823 859	−2 607 913
Årets resultat		77 565	46 450
Summa fritt eget kapital		−2 746 294	−2 561 463
Summa eget kapital		−1 974 098	−2 051 663
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 820 000	4 923 765
Summa långfristiga skulder		5 820 000	4 923 765
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 063 765	2 010 780
Leverantörsskulder	Not 15	77 600	161 670
Skatteskulder	Not 16	21 029	27 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	185 024	220 461
Summa kortfristiga skulder		1 347 418	2 420 800
Summa eget kapital och skulder		5 193 320	5 292 902



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	246 170	194 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 052	76 052
	322 222	270 249
Erhållen ränta	22 747	7 791
Erlagd ränta	-186 889	-157 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	158 081	120 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	53 342	-77 368
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-130 831	-49 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 591	-6 204
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-327 000
Investeringar i pågående byggnation		125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-202 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 780	-50 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 780	-50 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	29 811	-258 984
Likvida medel vid årets början	1 202 765	1 461 749
Likvida medel vid årets slut	1 232 576	1 202 765
Kassa och Bank BR	1 232 576	1 202 765



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 281 264	1 220 087
Hyror, garage	66 600	65 500
Hyror, p-platser	36 000	34 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-800	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 250	-13 850
Elavgifter	112 694	99 237
Övriga avgifter	0	40 625
Övriga ersättningar	8 310	6 375
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning*	1 491 818	1 452 475

* Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-48 280	0
Reparationer	-4 688	-41 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-219 075	-213 601
Försäkringspremier	-58 199	-56 479
Kabel- och digital-TV	-73 968	-73 939
Snö- och halkbekämpning	-34 194	-50 935
Förbrukningsinventarier	-2 526	-2 512
Vatten	-88 197	-73 915
Fastighetsel	-166 861	-148 123
Uppvärmning	-261 407	-254 144
Sophantering och återvinning	-56 566	-54 460
Förvaltningsarvode drift	-22 888	-79 204
Summa driftskostnader	-1 036 848	-1 048 503



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 031	-50 203
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-16 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 980	-4 073
Kreditupplysningar	-2 055	54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 455	-5 166
Kontorsmateriel	0	-200
Medlems- och föreningsavgifter	-4 730	-4 730
Bankkostnader	-2 436	-1 667
Summa övriga externa kostnader	-104 187	-82 485

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-8 646	-9 976
Sammanträdesarvoden	-1 600	-9 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 325	-26 250
Sociala kostnader	-3 989	-5 611
Summa personalkostnader	-28 560	-51 237

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-43 352	-43 352
Avskrivning Installationer	-32 700	-32 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-76 052	-76 052

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	7 761
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 629	0
Övriga ränteintäkter	118	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 747	7 791

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-190 877	-155 538
Räntekostnader till kreditinstitut	-476	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-191 353	-155 538

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 335 192	4 335 192
Mark	1 979 520	1 979 520
	6 314 712	6 314 712
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 314 712	6 314 712

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 601 116	-2 557 764
	-2 601 116	-2 557 764

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-43 352	-43 352
	-43 352	-43 352

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 644 468	-2 601 116
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 690 725	1 734 077
Mark	1 979 520	1 979 520

Taxeringsvärden

Småhus	44 171 000	41 918 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	44 171 000	41 918 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 921 000</i>	<i>25 542 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 250 000</i>	<i>16 376 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	453 631	126 631
	453 631	126 631
Årets anskaffningar		
Installationer	0	327 000
	0	327 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	453 631	453 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-126 631	-126 631
	-126 631	-126 631
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 700	-32 700
	-32 700	-32 700
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-192 031	-159 331
	-192 031	-159 331
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-192 031	-159 331
Restvärde enligt plan vid årets slut	261 600	294 300
Varav		
Installationer	261 600	294 300

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	71	113
Summa övriga fordringar	71	113

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 864	58 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 707	16 008
Förutbetald elavgift	0	3 191
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 257	4 730
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 827	82 127



Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	888	368
Bankmedel	734 600	711 970
Transaktionskonto	497 088	490 427
Summa kassa och bank	1 232 576	1 202 765

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 883 765	6 934 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 000	- 40 780
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 023 765	-1 970 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 820 000	4 923 765

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,53%	2025-12-01	149 296,00	0,00	1 556,00	147 740,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2025-12-01	329 377,00	0,00	3 432,00	325 945,00
STADSHYPOTEK	3,53%	2025-12-01	555 872,00	0,00	5 792,00	550 080,00
STADSHYPOTEK	2,22%	2026-03-30	3 200 000,00	0,00	0,00	3 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2026-12-01	730 000,00	0,00	30 000,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-12-01	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-12-01	970 000,00	0,00	10 000,00	960 000,00
Summa			6 934 545,00	0,00	50 780,00	6 883 765,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 1 023 765kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 40 000kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.



Not 15 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	77 600	17 955
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	143 715
Summa leverantörsskulder	77 600	161 670

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	21 029	2 982
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	213 601
Debiterad preliminärskatt	0	-188 694
Summa skatteskulder	21 029	27 889

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 713	7 300
Upplupna räntekostnader	8 650	4 186
Upplupna driftskostnader	3 313	16 206
Upplupna elkostnader	19 160	19 569
Upplupna värmekostnader	31 406	34 416
Upplupna styrelsearvoden	15 000	32 501
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 782	106 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 024	220 461

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 034 000	7 034 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Lundquist

Kerstin Grudén

Samuel Crona

Samuel Gussman

Maria Kontturi

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557541353611

Dokument

Årsredovisning (42)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-03-12 13:07:43 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2025-03-24 08:14:03 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Charlotte Lundquist (CL)

Identifierad med svenskt BankID som "Ann Charlotte Maria Lundquist"

lotta74jon@gmail.com

Signerade 2025-03-12 15:53:37 CET (+0100)

Kerstin Grudén (KG)

Identifierad med svenskt BankID som "KERSTIN GRUDÉN"

kg@grudenutveckling.se

Signerade 2025-03-16 17:57:15 CET (+0100)

Samuel Crona (SC)

Identifierad med svenskt BankID som "Samuel Carl Johan Crona"

samuel.crona@gmail.com

Signerade 2025-03-20 14:47:17 CET (+0100)

Samuel Gussman (SG)

Identifierad med svenskt BankID som "Samuel Pär Tiger Gussman"

samuelgussman@hotmail.com

Signerade 2025-03-14 08:23:18 CET (+0100)

Maria Kontturi (MK)

Identifierad med svenskt BankID som "Eva Maria Östlin Kontturi"

maria.ostlin.kontturi@hotmail.com

Signerade 2025-03-14 23:01:34 CET (+0100)

Camilla Edelbrink (CE)

Identifierad med svenskt BankID som "Camilla Helena Edelbrink"

camilla.edelbrink@kpmg.se

Signerade 2025-03-24 08:14:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken i Gävle, org. nr 785000-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken i Gävle för år 2024.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Falken i Gävle för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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.

Falun den enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541355836

Dokument

1. Revisionsberättelse Brf Falken i Gävle

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-12 13:09:31 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2025-03-23 21:20:36 CET (+0100)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)

Identifierad med svenskt BankID som "Camilla Helena Edelbrink"

camilla.edelbrink@kpmg.se

Signerade 2025-03-23 21:20:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Falken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Falken i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



