



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Falken i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sjöbo kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	161
36	garageplatser	0
4	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 954
Totalt 105 objekt		4 115

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

VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jane Björk	Ordförande
Thomas Nilsson	Ledamot
Magnus Malmberg	Ledamot
Rebecka Eriksson	Ledamot
Eddie Nilsson	Ledamot
Marcus Johansson	Ledamot
Katarina Thulin	Suppleant
Jennie Nilsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Thulin den 2023-06-07.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Magnus Malmberg, Jane Björk och Marcus Johansson.

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

Valberedning har varit: Johan Holgersson och Roland Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-28.

Underhåll:

Under året har styrelsen bytat trapphusets gummibeklädnad på handräcken och sett till att de är ordentligt infästa.
Det har gjorts en 5 års besiktning på relingen.
Dagvattenledningar är spolade och filmade, samt brunnarna är slamsugna.

V6

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renoverat garage, bytt lampor i trapphus och renoverat gemensamma föreningslokal/ festlokal
2021	Bytt tegelbalkar under vissa fönster samt bytt reglerventiler i källaren.
2020	Omvandling garage till carport samt renoverade taket på garagelängorna
2019	Fiberanslutning
2018	Relining av stammar för avlopp
2016	Renovering av tvättstugorna
2015	Byte av lägenhetsytterdörrar
2012	Inglasning av balkonger

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

Föreningen planerar takbyte. Föreningen planerar ett stambyte inom ca 10 år p.g.a reliningen inte uppfyllde det förväntade resultatet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	93	175	150	173
Skuldsättning, kr/kvm	1 757	1 832	1 893	1 954	1 759
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 828	1 832	1 893	1 954	1 759
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	211	187	199	186
Årsavgifter, kr/kvm	829	754	739	724	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	99	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	844	759	747	732	718
Nettoomsättning, tkr	3 412	3 099	3 045	2 988	2 929
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	-313	331	-547	-732
Soliditet, %	21	21	23	20	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

V6

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

V6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	210 990	0	0	210 990
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	659 948	0	34 191	694 139
S:a bundet eget kapital, kr	870 938	0	34 191	905 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 653 929	-313 328	-34 191	1 306 409
Årets resultat, kr	-313 328	313 328	-23 384	-23 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 340 601	0	-57 575	1 283 025
S:a eget kapital, kr	2 211 539	0	-23 384	2 188 154

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 98 809 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 340 600
Årets resultat, kr	-23 384
Reservation till underhållsfond, kr	-133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	98 809
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 283 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 283 025

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

V6

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 412 329	3 098 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 789	900
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 471 118	3 099 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 631 475	-2 361 013
Underhåll enligt plan	Not 5	-98 809	-297 772
Övriga externa kostnader	Not 6	-82 558	-146 222
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 170	-117 196
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-394 645	-394 645
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 325 657	-3 316 847
RÖRELSERESULTAT		145 461	-217 029
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 599	5 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 444	-101 973
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-168 845	-96 300
ÅRETS RESULTAT		-23 384	-313 328

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 126 781	8 487 826
Inventarier och installationer	Not 10	235 200	268 800
Summa materiella anläggningstillgångar		8 361 981	8 756 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 362 481	8 757 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 505	0
Avräkningskonto HSB		6 100	50 942
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	402	3 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	50 067	41 881
Summa kortfristiga fordringar		62 074	95 968
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 100 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	834 895	860 477
Summa kassa och bank		834 895	860 477
Summa omsättningstillgångar		1 996 970	1 756 445
SUMMA TILLGÅNGAR		10 359 451	10 513 570

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	210 990	210 990
Fond för yttre underhåll	694 139	659 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>	905 129	870 938
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 306 409	1 653 929
Årets resultat	-23 384	-313 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 283 025	1 340 600
Summa eget kapital	2 188 154	2 211 538
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 3 076 110	6 324 090
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 076 110	6 324 090
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 150 480	1 152 960
Medlemmarnas inre fond	Not 17 304 419	271 987
Leverantörsskulder	195 955	218 360
Aktuell skatteskuld	Not 18 7 053	5 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 8 469	15 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 428 811	313 197
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 095 187	1 977 942
Summa skulder	8 171 297	8 302 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 359 451	10 513 570

VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	145 461	-217 029
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 645	394 645
Övriga poster	0	0
	<u>540 106</u>	<u>177 616</u>
Erhållen ränta	20 875	4 863
Erlagd ränta	-187 593	-102 078
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>373 388</u>	<u>80 401</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 225	9 171
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 873	54 589
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>480 036</u>	<u>144 162</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 460	-250 460
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 460</u>	<u>-250 460</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	229 576	-106 298
Likvida medel vid årets början	1 711 419	1 817 717
Likvida medel vid årets slut	<u>1 940 996</u>	<u>1 711 419</u>
	229 576	-106 298

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

VL

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	863 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

VL

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 279 240	2 981 100
Hysesintäkt lokaler	48 940	46 104
Hysesintäkt garage och bilplatser	104 113	87 593
Hysesintäkt övrigt	1 008	1 008
Avsatt till inre fond	-34 500	-34 500
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 528	17 614
	3 412 329	3 098 919
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabeltv, avfallshantering och bostadsrättstillägget.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	27 335	0
Övrigt	31 454	900
	58 789	900
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-564 255	-463 121
El	-130 042	-70 939
Uppvärmning	-765 014	-626 171
Vatten	-108 533	-162 300
Renhållning	-120 031	-83 965
TV, bredband, iptelefoni	-85 628	-62 288
Förvaltningskostnader	-715 784	-752 627
Försäkringar	-35 097	-37 868
Fastighetsskatt	-93 073	-89 083
Övriga driftskostnader	-14 019	-12 650
	-2 631 475	-2 361 013
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-98 809	-297 772
	-98 809	-297 772
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 125	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 315	-3 500
Kostnader överlåtelse och panter	-15 836	-16 412
Föreningsverksamhet	-6 369	-3 500
Kontorsutrustning och -material	-698	-1 035
Konsulter	0	-18 000
Förbrukningsinventarier	-12 990	-64 650
Medlemsavgifter HSB	-18 100	-18 100
Stämma och styrelse	-6 125	-10 150
	-82 558	-146 222
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-77 634	-77 446
Övriga arvoden	-5 003	-9 100
Övriga personalkostnader	-5 312	0
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-25 721	-26 150
	-118 170	-117 196
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-361 045	-361 045
Installationer och inventarier	-33 600	-33 600
	-394 645	-394 645

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2065

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 780 503

13 780 503

Ingående anskaffningsvärde mark

39 000

39 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

13 819 503

13 819 503

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-5 331 677

-4 970 632

Årets avskrivningar byggnader

-361 045

-361 045

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 692 722

-5 331 677

Utgående redovisat värde

8 126 781

8 487 826

Redovisade värden byggnader

8 087 781

8 448 826

Redovisade värden mark

39 000

39 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	28 000 000	7 800 000	35 800 000	35 800 000
Lokaler		250 000	0	250 000	250 000
		28 250 000	7 800 000	36 050 000	36 050 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

8 469 000

8 469 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

8 469 000

8 469 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

504 013

504 013

Utgående anskaffningsvärden

504 013

504 013

Ingående avskrivningar

-235 213

-201 613

Årets avskrivningar

-33 600

-33 600

Utgående avskrivningar

-268 813

-235 213

Utgående redovisat värde

235 200

268 800

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

402

3 145

402

3 145

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	10 318	9 605
Upplupna ränteintäkter	4 856	1 132
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 893	31 144
	50 067	41 881

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-17	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-01-16	300 000	0
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-17	400 000	400 000
			1 100 000	800 000

Not 15 BANK

Sparbanken Skåne	834 895	860 477
	834 895	860 477

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,21%	2025-10-30	692 720	40 960
Stadshypotek AB	1,37%	2024-12-01	3 127 520	100 000
Stadshypotek AB	4,48%	2027-12-30	2 503 850	79 500
			6 324 090	220 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 173 610**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 460

Lån som ska konverteras inom ett år 4 030 020

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 150 480**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,35%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 881 840

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 221 790

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	271 987	243 638
Avsättning	34 500	34 500
Uttag	-2 069	-6 151
	304 419	271 987

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	7 053	5 448
	7 053	5 448

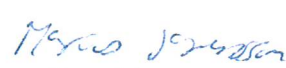
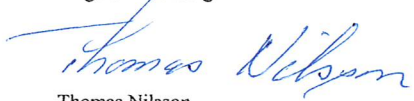
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 964	2 405
Övriga kortfristiga skulder	5 505	13 585
	8 469	15 990

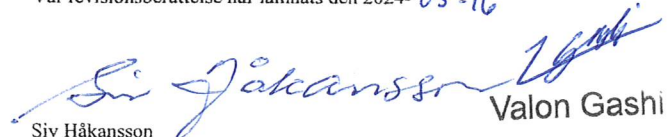
VL

	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 551	0
Upplupna räntekostnader	8 596	2 745
Upplupen revision	10 500	10 375
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 164	300 077
	428 811	313 197

Sjöbo den 2024-04-17


Eddie Nilsson
Jane Björk
Magnus Malmberg
Marcus Johansson
Rebecka Eriksson
Thomas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-16


Siv Håkansson
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Sjöbo, org.nr. 748000-2257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

UG

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 14 / 05 2024


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor