

Original

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Brf Falken 8 i Helsingborg

769613-6758

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Falken 8 i Helsingborg, org.nr 769613-6758, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2006-01-12. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun och fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kompanigatan 14. Föreningen förvärvade fastigheten Helsingborg Falken 8, 2006-01-25. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar med 10 lägenheter samt 6 st parkeringsplatser. Den totala boarean är 824 m². Föreningen tillträdde fastigheten 2007-03-01.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 2 st
- 3 rum & kök, 8 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Föreningen är med i samfällighetsföreningen Falken vilken förvaltar gemensamhetsanläggningen Falken ga1 omfattande kvartersgård med grönytor och rabatter, trädvegetation, asfalterade gångar, ytor med gräsarmerad betong, gång och cykelväg, cykelställ, miljöhus samt grillplats. Föreningens andel i samfällighetsföreningen är uppdelad i 2 sektioner. Sektion 1 = 10,59 % och sektion 2 = 9,18 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är nybyggd 2007 och bedöms vara i gott skick. Styrelsen håller löpande koll på eventuella brister och åtgärdar dessa omgående. 2019 har föreningen köpt en underhållsplan av SBC. Besiktning är gjord i samband med upprättande av den nya underhållsplanen sommaren 2019.

Från och med 1 januari 2025 är det LR Revision & Redovisning Helsingborg AB som sköter den ekonomiska förvaltningen.

De underhållsåtgärder som utförts under året är följande:

- Byte hissdator
- Byte reglercenter
- Byte pump

För de närmsta tio åren planeras följande större underhåll:

- Åtgärder enligt underhållsplan, bla underhåll UC, målning balkonger, radiatorbyte m.m.

Ekonomi

Årets resultat blev ca -173 000 kr jämfört med ca -180 000 kr föregående år. Resultat efter disposition av underhåll blev ca -228 000 kr, jämfört med ca -193 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader.

Den sista december var behållningen ca 509 000 kr på konto i Handelsbanken. Föreningen höjde avgiften 1/1 2024 med 1%.

Medlemsinformation

Den 1 januari 2024 hade föreningen 15 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Styrelsen hade vid räkenskapsårets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Jerker Nilsson, ordförande

Kenneth Magnusson, sekreterare

Jonas Fredlund

Suppleanter:

Tord Ekberg

Revisor har varit LR Revision & Redovisning Helsingborg AB, vald vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	766	757	713	713
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-173	-180	-25	3
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-228	-193	-	-
Soliditet (%)	77%	77%	77%	77%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	871	862	821	821
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94%	95%	95%	
Energikostnad el, värme & VA, kr/kvm	207	195	202	186
Skuldsättning, kr/kvm	8 440	8 586	8 731	8 877
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 440	8 586	8 731	
Sparande, kr/kvm	165	199	-	-
Räntekänslighet	9,6%	9,5%	10,6%	10,2%
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	28 512	-	-	-

Flerårsöversikten är uppdaterad 2024 med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal årsavgiftsnivå beräknas utifrån boyta 824 m².

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och TV-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad och inventarier. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska

ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2024 med 1 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	19 776 000	5 634 000	235 605	-920 013	-180 675
Disposition enl. stämmobeslut				-180 675	180 675
Från fond för yttre underhåll			-69 443	69 443	
Till fond för yttre underhåll			125 000	-125 000	
Årets resultat					-172 702
Vid årets slut	19 776 000	5 634 000	291 162	-1 156 245	-172 702

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-172 702	-180 675
Från fond för yttre underhåll*	69 443	113 045
Till fond för yttre underhåll**	-125 000	-125 000
Resultat efter disposition av underhåll	-228 259	-192 630

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 156 245,00
Årets resultat	-172 701,52
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 328 946,52

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	766 216	746 436
Övriga rörelseintäkter		-	11 075
Summa rörelseintäkter		766 216	757 511
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2	-454 890	-465 614
Övriga externa kostnader	3	-70 747	-62 293
Personalkostnader och arvoden	4	-17 592	-17 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 160	-241 262
Summa rörelsekostnader		-782 389	-786 761
Rörelseresultat		-16 173	-29 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 792	9 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 321	-161 319
Summa finansiella poster		-156 529	-151 425
Resultat efter finansiella poster		-172 702	-180 675
Resultat före skatt		-172 702	-180 675
Årets resultat		-172 702	-180 675

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		30 971 910	31 209 561
Inventarier, verktyg och installationer		-	1 510
Summa materiella anläggningstillgångar		30 971 910	31 211 071
Summa anläggningstillgångar		30 971 910	31 211 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 130	29 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 547	16 147
Summa kortfristiga fordringar		18 677	45 356
Kassa och bank	6	509 660	587 590
Summa omsättningstillgångar		528 337	632 946
SUMMA TILLGÅNGAR		31 500 247	31 844 017

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		25 410 000	25 410 000
Fond för yttre underhåll		291 162	235 605
Summa bundet eget kapital		25 701 162	25 645 605
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 156 245	-920 013
Årets resultat		-172 702	-180 675
Summa fritt eget kapital		-1 328 947	-1 100 688
Summa eget kapital		24 372 215	24 544 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 220 000	4 194 575
Summa långfristiga skulder		2 220 000	4 194 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 734 575	2 880 000
Leverantörsskulder		-	40 753
Aktuella skatteskulder		32 190	31 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 267	152 692
Summa kortfristiga skulder		4 908 032	3 104 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 500 247	31 844 017

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-172 702	-180 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	239 160	241 263
	<u>66 458</u>	<u>60 588</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	66 458	60 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 679	-17 005
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-51 068	-167 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 069	-123 427
Investeringsverksamheten		
Erhållet bidrag	-	90 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	90 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-77 931	-153 427
Likvida medel vid årets början	587 591	741 018
Likvida medel vid årets slut	509 660	587 591

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Fastighetsinvesteringar	Rak	10 år
- Inventarier	Rak	5 år & 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	717 516	710 436
Hyror	48 700	36 000
Summa	766 216	746 436

- I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och TV-avgift.

Not 2 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Energikostnader (el & fjärrvärme från år 2020)	44 925	42 274
Uppvärmning	87 352	84 027
Vatten *	38 312	34 180
Fastighetsservice	106 737	107 518
Försäkring	11 440	10 051
Kommunikation	21 919	17 522
Löpande underhåll	58 462	41 106
Planerat underhåll	69 443	113 045
Fastighetsavgift/-skatt	16 300	15 890
Summa	454 890	465 613

Fastighetsavgift/-skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift/skatt	16 300	15 890
Summa	16 300	15 890

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet. Föreningen betalar från och med 2023 hel fastighetsavgift utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	69 138	62 293
Medlemsverksamhet	1 609	-
Summa	70 747	62 293

I förvaltningskostnader ingår bl a arvode extern revisor, administrativ service enligt avtal, diverse förvaltningskostnader och kreditupplysningskostnader.

Not 4 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	2 592	2 592
Summa	17 592	17 592

Enligt stämmobeslut ska styrelsen arvoderas med 15 000 kr exklusive sociala avgifter.

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 030 568	23 922 252
Årets investeringar		108 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 030 568	24 030 568
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 756 007	-2 518 356
Årets avskrivningar	-237 651	-237 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 993 658	-2 756 007
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 935 000	9 935 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 935 000	9 935 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	30 971 910	31 209 561

Från och med i 2014 bokslut skriver föreningen av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	17 200 000	8 000 000	25 200 000
Summa	17 200 000	8 000 000	25 200 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 625	51 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 115	-46 503
Årets avskrivningar	-1 510	-3 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 625	-50 115
Utgående redovisat värde	-	1 510

Not 6 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	509 660	587 590
Summa	509 660	587 590

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	0,96%	2027-10-25	2027-10-25	2 280 000	2 340 000
Swedbank Hypotek	1,20%	2025-10-24	2025-10-24	1 914 575	1 974 575
Stadshypotek AB	3,67%	2025-03-30	2025-09-30	2 760 000	2 760 000
Summa				6 954 575	7 074 575
Varav kortfristig del				4 734 575	2 880 000
Varav långfristig del				2 220 000	4 194 575

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 6 354 575 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	8 880 000	8 880 000
Varav obelånade	-600 000	-600 000
Ställda säkerheter	8 280 000	8 280 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg,

Kenneth Magnusson

Jonas Fredlund

Jerker Nilsson

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

Rickard Julin
LR Revision & Redovisning Helsingborg AB
Av föreningen vald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Jonas Fredlund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-11 17:12:45 GMT+01:00
Transaktions-ID: f507032d977149609abe45a9a5b94647

Underskrift 2

Namn: Jerker Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-11 17:36:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: d7ac65cad3884ea48515abaa3320f8aa

Underskrift 3

Namn: Kenneth Magnusson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-11 18:39:39 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0ca4bcf32b3749a3a9a7bc9a67292463

Underskrift 4

Namn: Rickard Julin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-11 18:46:08 GMT+01:00
Transaktions-ID: 941d3c0b94bb4cf7b2422a59261132e0