



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Falken i Luleå
797000-0829

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Falken i Luleå, 797000-0829 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falken 11. På fastigheten har under 1949 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Trädgårdsgatan 26 A-C, Tullgatan 31 A-B, Repslagargatan 27 A-B. Dessutom finns det 33 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	11	363
2 rum och kök	20	1 119
3 rum och kök	14	1 052
4 rum och kök	8	775
Bostäder	53	3 309
Lokaler	4	207
Förråd	4	37
Bilplatser med motorvärmare.	33	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2010 Nytt värmesystem, värmeväxlare
- 2011 Tilläggsisolering vindsvåning, nytt torkskåp, IV inneklimat och ventilation
- 2012 Inköp tvättmaskin, inköp montering frånluftsdon
- 2013 Rep träpanel
- 2015 Byte av ytterbelysning
- 2017 Ommålning dörrar i källare
- 2018 Nytt boknings-/passagesystem
- 2020 Underhåll av markytor
- 2021 Två nya tvättmaskiner
- 2023 Spolning av avloppsledningar
- 2023 Installerat IMD el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Spolning av avloppsledningar. Installerat gemensam el med individuell elavläsning i läghenheterna.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-10-10. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i bra skick med visst slitage av golv i källargångar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Ommålning av trapphus.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 8 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 17% höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2023 till i genomsnitt 579 kr/m² upplåten med bostadsrätt.

Årets avsättning till underhållsfond 78 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Ann-Louise Vikman	ordförande
Jan Smeds	sekreterare
John Viklund	ledamot
Petter Nergård	ledamot
Per-Mats Öhberg	ledamot
Anna Gelfgren	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Mikael Pettersson	
Markus Rosenbrand	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Louise Vikman, Jan Smeds, Petter Nergård och John Viklund, samt suppleant Markus Rosenbrand.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Mats Öhberg, John Viklund, Ann-Louise Vikman och Jan Smeds, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Nordekqvist med suppleant Lisa Brännström, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Roger Andersson, Kerstin Holmström och Linda Jones med Roger Andersson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktigerepresentant har varit Per-Mats Öhberg med Ann-Louise Vikman som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Vid stämman togs första beslutet att anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Extra föreningsstämma

Extra stämma hölls 2023-11-23. Vid stämman deltog 17 medlemmar. Stämman tog enhälligt det andra beslutet att anta 2023 års normalstadgar för HSB brf.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
El, Fjärrvärme	Luleå energi
Försäkring	Dina försäkringar

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 73 (72) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 205	2 002	2 009	2 002	2 006
Resultat efter fin.poster i tkr	-76	-24	109	170	369
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	579	502	502	502	502
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	431	403	361	353	344
Energikostnad, kr/m2 totalyta	225	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 065	1 091	1 246	1 355	1 374
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 148	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	2,1	1,4	1,3	2
Räntekänslighet i %	2,1	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	423	434	414	392	395
Soliditet i %	51	49,1	48,7	46,1	43,8
Sparande, kr/m2 totalyta	72	58	117	131	136

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 797 500 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 95 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 095	936 050	1 527 579	1 995 331	-24 169
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24				-24 169	24 169
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-97 324	97 324	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			78 000	-78 000	
Årets resultat					-76 213
	81 095	936 050	1 508 255	1 990 486	-76 213

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 990 486
Årets resultat	-76 212
Totalt att disponera	1 914 274

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 914 274**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Det beror på att föreningen har gjort stora underhåll samt att de har stora avskrivningar. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Budget för 2024 visar ett positivt resultat.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 204 624	2 001 939
Övriga rörelseintäkter	3	2 126	-4 865
		<u>2 206 750</u>	<u>1 997 074</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 538 057	-1 417 394
Underhåll	5	-97 324	-
Övriga externa kostnader	6	-46 376	-31 453
Personalkostnader	7	-245 195	-258 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-236 664	-229 716
		<u>-2 163 616</u>	<u>-1 937 013</u>
Rörelseresultat		43 134	60 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	12 601	241
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-131 948	-84 471
		<u>-119 347</u>	<u>-84 230</u>
Resultat efter finansiella poster		-76 213	-24 169
Resultat före skatt		-76 213	-24 169
Årets resultat	11	<u>-76 213</u>	<u>-24 169</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	7 322 039	7 349 270
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	22 313
		<u>7 322 039</u>	<u>7 371 583</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		7 322 489	7 372 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		332	2 576
Avräkning HSB Norr ek för		690 339	1 712 174
Övriga fordringar	15	106 181	56 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 320	58 778
		<u>888 172</u>	<u>1 830 364</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>		500 000	-
		-	41
Summa omsättningstillgångar		1 388 172	1 830 405
SUMMA TILLGÅNGAR		8 710 661	9 202 438

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		81 095	81 095
Upplåtelseavgift		936 050	936 050
Yttre underhållsfond	17	1 508 255	1 527 579
		<u>2 525 400</u>	<u>2 544 724</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 990 486	1 995 331
Årets resultat		-76 213	-24 169
		<u>1 914 273</u>	<u>1 971 162</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**4 439 673 4 515 886***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,22	3 752 500	3 797 500
		<u>3 752 500</u>	<u>3 797 500</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	45 000	40 000
Leverantörsskulder		132 793	549 796
Aktuell skatteskuld		10 305	7 837
Övriga skulder	20	33 084	6 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	297 306	285 390
		<u>518 488</u>	<u>889 052</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 710 661 9 202 438**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	43 134	60 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 665	229 716
	<u>279 799</u>	<u>289 777</u>
Erhållen ränta	5 221	241
Erlagd ränta	-122 518	-85 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 502	204 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-71 249	24 723
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-386 008	452 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-294 755	682 120
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 121	-22 313
Bunden placering 12 mån	-300 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-487 121	-22 313
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-40 000	-545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-545 000
Årets kassaflöde	-821 876	114 807
Likvida medel vid årets början	1 712 215	1 597 408
Likvida medel vid årets slut	890 339	1 712 215
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	41
Avräkning HSB Norr ek för	690 339	1 712 174
Bunden placering, högst 3 månader	200 000	-
	<u>890 339</u>	<u>1 712 215</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lghet för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgifter*	1 795 260	1 662 216
Hysesintäkter	275 166	248 316
Intäkter el **	41 798	-
Intäkter bredband	79 500	79 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 250	9 407
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 650	2 500
	2 204 624	2 001 939
	2 204 624	2 001 939

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, tv.

** Föreningen har under året övergått till IMD el

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter	2 126	-4 865
	2 126	-4 865

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	33 604	42 494
Snöröjning och halkbekämpning	93 054	62 677
Reparationer	78 718	44 633
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	131 841	80 449
Uppvärmning	395 895	355 312
Vatten	274 743	317 046
Renhållning	87 740	85 405
Förvaltningskostnader	180 232	175 067
Försäkring	55 930	52 166
Fastighetsskatt/avgift	94 597	90 887
Kommunikation och media		
Datakommunikation	84 600	84 225
Kabel-TV	27 103	27 033
	1 538 057	1 417 394

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - torktumlare	48 699	-
Utfört underhåll installationer - spolning avloppsledningar	48 625	-
	97 324	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	399	605
Telefon, kontorsmaterial mm	14 617	7 697
Kundförluster	140	-
Bankkostnader	675	625
Bolagsverket, övrigt	8 222	794
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 323	21 732
	46 376	31 453

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 000	45 000
Vicevärd	76 500	70 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	500
Löner och övriga ersättningar	87 213	107 037
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 563	7 038
Sociala kostnader	29 219	28 175
	245 195	258 450

Medelantal anställda: 1
Vicevärd har varit Anna-Greta Öberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	171 345	162 037
Inventarier	-	2 360
Markanläggningar	65 319	65 319
	236 664	229 716

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	12 601	241
Summa	12 601	241

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	131 750	84 471
Övriga finansiella kostnader	198	-
Summa	131 948	84 471

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-76 213	-24 169
Reservering till yttre underhållsfond	-78 000	-73 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	97 325	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-56 888	-97 169

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 465 385	10 465 385
-Omklassificeringar	22 313	-
-Årets anskaffningar	187 121	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 674 819	10 465 385
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 652 578	-5 490 541
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-171 345	-162 037
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 823 923	-5 652 578
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	2 612 764	2 612 764
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning	2 612 764	2 612 764
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-152 411	-87 092
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-65 319	-65 319
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggning	-217 730	-152 411
Bokfört värde byggnader	7 245 930	7 273 160
Bokfört värde mark	76 109	76 110
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 322 039	7 349 270
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1950):	33 562 000	33 562 000
Taxeringsvärde mark:	19 476 000	19 476 000

Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 800	11 800
	11 800	11 800
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 800	-9 440
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-2 360
	-11 800	-11 800
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	22 313	
Omklassificeringar	-22 313	-
Investering i gemensamhetsel	-	22 313
Redovisat värde vid årets slut	-	22 313

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	48 312	-
Skattekonto	57 869	56 836
	106 181	56 836

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	7 380	
Bredband	13 626	13 626
Kabeltv	6 788	6 763
Försäkring	39 578	36 144
Telefon	2 434	2 245
Elintäkt	20 500	-
Momsfordran	1 014	-
	91 320	58 778

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 527 579	1 454 579
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	78 000	73 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-97 324	-
Fondbehållning vid årets slut	1 508 255	1 527 579

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	4,04 %	1 410 000	1 425 000
Stadshypotek	2027-06-01	3,10 %	2 387 500	2 412 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 797 500	3 837 500
Nästa års amortering			-45 000	-40 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-180 000	-180 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 572 500	3 617 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 797 500	3 837 500
Avgår kortfristig del			-45 000	-40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 752 500	3 797 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	45 000	40 000
	45 000	40 000

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	18 275	4 600
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 029	1 429
Övriga kortfristiga skulder	780	-
	33 084	6 029

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöneskuld	-	25 604
Räntor	15 662	6 232
Förutbetalda avgifter/hyror	187 057	177 837
Borevision	11 500	10 800
El	15 179	7 992
Fjärrvärme	61 739	54 925
Snöröjning	6 169	2 000
	<u>297 306</u>	<u>285 390</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 033 850	5 033 850

Eventalförpliktelser

Fastigo	Inga	Inga
---------	------	------

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Per-Mats Öhberg

John Viklund

Ann-Louise Vikman

Petter Nergård

Jan Smeds

Anna Gelfgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Ulf Nordekvist
Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund utsedd revisor



Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Luleå, org.nr. 797000-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Luleå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Nordekqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Falken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-LOUISE VIKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:17:21



PETTER NERGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:53:00



ANNA GELFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:39:22



JAN SMEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:54:54



PER-MATS ÖHBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:21:24



JOHN VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:28:28



ULF NORDEKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:46:57



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:41:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Falken i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF NORDEKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 22:48:47



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:41:03

