



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Falken i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Falken i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Näktergalen 7-8		1935
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg_hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstilllägg ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	100
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1132
Totalt 20 objekt		1232

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 1 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robin Östlin	Ordförande	2020-06-05	
Göran Ohlsson	Ledamot	2020-05-27	2023-05-29
Sören Petersson	Ledamot	2021-06-09	
Kristina Lindgren	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-05-29	
Peter Nilsson	Ledamot	2017-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Robin Östlin och Peter Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Sören Petersson, Peter Nilsson och Robin Östlin.

Revisorer har varit: Johanna Thörnqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Annett Wissel (sammankallande) och Helén Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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 har utförts löpande under året.

Årets resultat på -66 671 kr ska långsiktigt täckas med högre avgifter eller kostnadsminskningar. Tidigare ansamlad förlust kan inte täckas över tid då det uppstod när föreningen dödade 4 lägenheter och upplät 2 nya med en ansamlad förlust på 2 370 170 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1983	Isolering av fasad och tegling.
1991	Nya vattenledningsstammar.
1993/1998	Nya elanläggningar i allmänna utrymmen och lägenheter.
1994	Fastighetsdränering.
1995	Nya balkonger.
1997-2003	Stambyte i etapper av lägenheterna.
2005	Nytt tak.
2009-2010	Nya lägenhetsfönster.
2020	Stambyte av de två sista lägenheterna och källare.
2021	Byggt pergola och trädäck.
2021	Installation av fiber.
2023	Nytt passagesystem.
2023	Målning av smidesräcken.
2023	Målning av träfasad på balkonger och rostskyddsmålning ytterkant balkongplattorna emot gården.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av träfasad på balkonger och rostskyddsmålning ytterkant balkongplattorna emot vägen.
2024	Renovering/byte av fönster i trapphusen
2025	Byte av reglerdator till värmen samt byte av radiatorventiler
2025	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	133	143	119	199	170
Skuldsättning, kr/kvm	1 780	1 708	1 799	2 212	1 218
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 937	1 859	1 957	2 407	1 325
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	2
Energikostnad, kr/kvm	171	164	157	147	150
Årsavgifter, kr/kvm	675	626	614	604	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	88	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	719	658	643	609	612
Nettoomsättning, tkr	874	811	792	751	753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	53	27	129	92
Soliditet, %	32	34	32	28	36

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

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).

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.

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	33 510	0	0	33 510
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 370 170	0	0	2 370 170
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	820 271	0	-36 451	783 820
S:a bundet eget kapital, kr	3 223 951	0	-36 451	3 187 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 043 544	53 265	36 451	-1 953 828
Årets resultat, kr	53 265	-53 265	-66 671	-66 671
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 990 279	0	-30 220	-2 020 499
S:a eget kapital, kr	1 233 672	0	-66 671	1 167 001

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 451 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	-1 990 279
Årets resultat, kr	-66 671
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 451
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 020 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 020 499

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	873 700	810 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 959	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		884 659	810 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-490 825	-445 499
Underhåll enligt plan	Not 5	-97 451	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-103 697	-108 145
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-57 662	-47 552
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-133 457	-122 293
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-883 093	-723 489
RÖRELSERESULTAT		1 566	87 124
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		154	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 298	-33 864
Övriga finansiella poster/Bankavgift		-93	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-68 237	-33 859
ÅRETS RESULTAT		-66 671	53 265

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 149 485	3 113 846
Inventarier och installationer	Not 10	0	1 638
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 149 485	3 115 484
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 149 985	3 115 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-5 234
Avräkningskonto HSB		446 965	501 603
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	15 877	4 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 270	36 608
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		499 112	537 741
Summa omsättningstillgångar		499 112	537 741
SUMMA TILLGÅNGAR		3 649 097	3 653 725

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 510	33 510
Upplåtelseavgifter	2 370 170	2 370 170
Fond för yttre underhåll	783 820	820 271
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 187 500	3 223 951
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 953 828	-2 043 544
Årets resultat	-66 671	53 265
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 020 498	-1 990 279
Summa eget kapital	1 167 002	1 233 672
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 948 000	972 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	948 000	972 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 244 770	1 132 770
Medlemmarnas inre fond	Not 15 94 386	131 309
Leverantörsskulder	68 666	56 587
Aktuell skatteskuld	Not 16 3 104	3 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 123 169	124 163
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 534 095	1 448 053
Summa skulder	2 482 095	2 420 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 649 097	3 653 725

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 566	87 124
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	133 457	122 293
	<u>135 023</u>	<u>209 417</u>
Erhållen ränta	154	5
Erlagd ränta	-64 172	-31 237
Övriga poster	-93	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>70 912</u>	<u>178 185</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 009	2 517
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-30 084	-11 037
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>24 820</u>	<u>169 664</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-167 458	-33 750
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-167 458</u>	<u>-33 750</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	88 000	-110 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>88 000</u>	<u>-110 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-54 638	25 914
Likvida medel vid årets början	501 603	475 689
Likvida medel vid årets slut	<u>446 965</u>	<u>501 603</u>
	-54 638	25 914

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

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:	20 - 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	0 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
* Årsavgifter bostäder	763 252	707 916
Hysesintäkt lokaler	102 288	98 352
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	25 920
Avsatt till inre fond	0	-28 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 388	7 226
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 772	-1
	873 700	810 613

* 2023 ingår intäkter för kabel-tv med 27 040 kr. I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	10 959	0
	10 959	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 667	-27 448
El	-32 406	-36 193
Uppvärmning	-134 835	-122 446
Vatten	-43 491	-43 057
Renhållning	-32 431	-30 506
TV, bredband, iptelefoni	-29 412	-26 564
Förvaltningskostnader	-121 988	-111 650
Försäkringar	-14 890	-13 236
Fastighetsskatt	-33 832	-32 572
Övriga driftskostnader	-6 874	-1 827
	-490 825	-445 499

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-77 187	0
Underhåll mark och utemiljö	-20 264	0
	-97 451	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 350	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-57 411	-59 897
Kostnader överlåtelse och panter	-5 514	-7 244
Föreningsverksamhet	0	-1 250
Kontorsutrustning och -material	0	-559
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 953	-7 493
Förbrukningsinventarier	0	-371
Medlemsavgifter HSB	-12 070	-11 096
Stämma och styrelse	-6 399	-8 861
	-103 697	-108 145

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<0	<0
Arvode till styrelsen	-32 200	-31 200
* Vicevärdsarvode	-12 000	-6 000
Revisionsarvode	-2 000	0
Sociala avgifter	-11 462	-10 352
	-57 662	-47 552

* Utbetalt arvode även för år 2024.

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-129 260	-118 096
Markanläggningar	-2 559	-2 559
Installationer och inventarier	-1 638	-1 638
	-133 457	-122 293

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2069

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 752 412

5 718 662

Årets investering byggnader

167 458

33 750

Ingående anskaffningsvärde mark

6 640

6 640

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

51 176

51 176

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 977 686

5 810 228

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 691 264

-2 573 168

Årets avskrivningar byggnader

-129 260

-118 096

Ingående avskrivningar markanläggningar

-5 118

-2 559

Årets avskrivningar markanläggningar

-2 559

-2 559

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 828 201

-2 696 382

Utgående redovisat värde

3 149 485

3 113 846

Redovisade värden byggnader

3 099 346

3 061 148

Redovisade värden mark

6 640

6 640

Redovisade värden markanläggningar

43 499

46 058

Fastighetsbeteckning: Näktergalen 7-8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1935	8 800 000	3 396 000	12 196 000	12 196 000
Lokaler	1935	391 000	132 000	523 000	523 000
		9 191 000	3 528 000	12 719 000	12 719 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

2 788 800

2 788 800

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

2 788 800

2 788 800

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

12 180

12 180

Utgående anskaffningsvärden

12 180

12 180

Ingående avskrivningar

-10 542

-8 904

Årets avskrivningar

-1 638

-1 638

Utgående avskrivningar

-12 180

-10 542

Utgående redovisat värde

0

1 638

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

15 877

4 764

15 877**4 764****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

15 261

14 890

Förutbetalad kabel-TV och bredband

7 829

9 648

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 180

12 070

36 270**36 608****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,25%	2025-07-30	972 000	24 000
Stadshypotek AB		5,65%	2024-02-05	809 000	26 000
Stadshypotek AB		5,10%	2024-03-01	213 770	60 000
Stadshypotek AB		5,20%	2024-02-28	198 000	4 000
				2 192 770	114 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

948 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

24 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 220 770

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 244 770

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,30%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

456 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 697 770

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

131 309

125 694

Avsättning

0

28 800

Uttag

-36 923

-23 185

94 386**131 309****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

2 548

3 224

Slutskatteskuld föregående år

556

0

3 104**3 224**

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 425	37 853
Upplupna räntekostnader	11 190	7 064
Upplupen revision	11 150	10 800
Upplupen fastighetsförvaltning	672	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	59 732	65 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 121
	123 169	124 163

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Robin Östlin

.....
Peter Nilsson

.....
Kristina Lindgren

.....
Sören Petersson

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

Johanna Thörnqvist
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Karlshamn, org.nr. 736200-0841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Karlshamn 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 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.

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 Karlshamn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Thörnqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROBIN ÖSTLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:11:42



PETER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:42:04



SÖREN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:39:29



KRISTINA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:38:45



JOHANNA THÖRNQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:59:16



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:19:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOHANNA THÖRNQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:00:47



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:19:11



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman 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 stadgama 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.