

Årsredovisning 2024

Brf Falken 4

716419-9411



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Falken 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 4	1990	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 896 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 107 kvm. Byggnadernas totalyta är 1001 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Kjellsson	Ordförande
Johan Halling	Styrelseledamot
Mats Ola Romson	Styrelseledamot
Berit Degerstrand	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Revisorer

Jesper Karlsson	Revisor
-----------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	800	581	454	472
Resultat efter fin. poster	-64	-50	-377	-354
Soliditet (%)	39	40	41	43
Yttre fond	41	27	14	127
Taxeringsvärde	62 008	62 008	62 008	41 220
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	332	234	262
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	52,4	47,8	51,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 855	3 855	3 855	3 855
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 578	3 578	3 571	3 571
Sparande per kvm totalyta, kr	224	15	-312	-73
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	36	41	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	183	162	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	247	226	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	0,91	0,91	0,91
Räntekänslighet (%)	7,00	11,60	16,51	14,70

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ränteutgifter ökade eftersom lånet bands om till högre ränta om cirka 3,69 %, från en tidigare låg bunden ränta om cirka 1 %.

Föreningen har under sommaren 2024 genomfört en takmålning på yttertaken på två av våra byggnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sedan januari 2024 en ny hissleverantör i form av Trygga Hiss.

Övriga uppgifter

Föreningen har kontaktats av grannföreningen gällande dagvatteninträngning i deras källare. Vår förening har bestritt ansvar, men ställt sig positiv till fortsatt konstruktiv dialog. Föreningen avvaktar nu grannföreningens eventuella vidare åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	800	581
Övriga rörelseintäkter	3	55	8
Summa rörelseintäkter		854	589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-686	-492
Övriga externa kostnader	9	-47	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65	-65
Summa rörelsekostnader		-797	-609
RÖRELSERESULTAT		57	-20
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-130	-33
Summa finansiella poster		-121	-30
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64	-50
ÅRETS RESULTAT		-64	-50

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 621	-	-	3 621
Fond, yttre underhåll	27	-	14	41
Balanserat resultat	-635	-50	-14	-698
Årets resultat	-50	50	-64	-64
Eget kapital	2 964	0	-64	2 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-698
Årets resultat	-64
Totalt	-762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	14
Att från yttre fond i anspråk ta	-41
Balanseras i ny räkning	-735
	-762

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 621	3 621
Fond för yttre underhåll		41	27
Summa bundet eget kapital		3 662	3 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-698	-635
Årets resultat		-64	-50
Summa fritt eget kapital		-762	-685
SUMMA EGET KAPITAL		2 900	2 964
Avsättningar			
Avsättningar		152	152
Summa avsättningar		152	152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 581	0
Övriga långfristiga skulder		81	81
Summa långfristiga skulder		3 662	81
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	3 581
Leverantörsskulder		31	21
Skatteskulder		115	113
Övriga kortfristiga skulder		96	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	108	101
Summa kortfristiga skulder		350	3 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 064	7 076

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 556	6 621
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 556	6 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 556	6 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	5
Övriga fordringar	13	8	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42	46
Summa kortfristiga fordringar		55	55
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1	139
Summa kortfristiga placeringar		1	139
Kassa och bank			
Kassa och bank		452	261
Summa kassa och bank		452	261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		508	455
SUMMA TILLGÅNGAR		7 064	7 076

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falken 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57	-20
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	65	65
	122	45
Erhållen ränta	10	1
Erlagd ränta	-130	-33
Erhållen utdelning	0	2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1	14
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0	-17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53	28
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-55	0
Avyttring av finansiella tillgångar	192	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	137	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	191	28
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	261	234
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	452	261

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37	36
Uppvärmning	197	183
Vatten	36	29
Sophämtning	18	14
Summa	289	262

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28	26
Kabel-TV	4	4
Fastighetsskatt	56	57
Summa	89	87

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3	0
Övriga förvaltningskostnader	12	22
Ekonomisk förvaltning	32	31
Summa	47	53

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130	33
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	130	33

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	493	298
Årsavgifter, lokaler	18	11
Hysesintäkter, lokaler	288	272
Övriga intäkter	0	0
Summa	800	581

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Elprisstöd	0	4
Övriga intäkter	55	4
Summa	55	8

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	35	31
Besiktning och service	11	7
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	48	39

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3	0
Bostäder	0	31
VA	11	10
El	6	3
Hissar	10	54
Fönster	6	0
Gård/markytor	0	6
Summa	37	104

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	224	0
Summa	224	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Städning	0	7
Försäkringspremier	27	24
Vatten	0	0
Förvaltning	13	13
Summa	42	46

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Avanza	1	139
Summa	1	139

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	3,64 %	3 581	3 581
Summa			3 581	3 581
Varav kortfristig del			0	3 581

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 389 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
El	4	3
Uppvärmning	26	29
Vatten	6	5
Utgiftsräntor	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	69	61
Summa	108	101

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 076	4 076

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	7 711	7 711
----------	-------	-------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 711	7 711
---	--------------	--------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-1 091	-1 026
----------	--------	--------

Årets avskrivning	-65	-65
-------------------	-----	-----

Utgående ackumulerad avskrivning	-1 155	-1 091
---	---------------	---------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

6 556	6 621
--------------	--------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 256</i>	<i>1 256</i>
--	--------------	--------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 063	21 063
------------------------	--------	--------

Taxeringsvärde mark	40 945	40 945
---------------------	--------	--------

Summa	62 008	62 008
--------------	---------------	---------------

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	70	70
----------	----	----

Utgående anskaffningsvärde	70	70
-----------------------------------	-----------	-----------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-70	-70
----------	-----	-----

Utgående avskrivning	-70	-70
-----------------------------	------------	------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

0	0
----------	----------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

2023-12-31

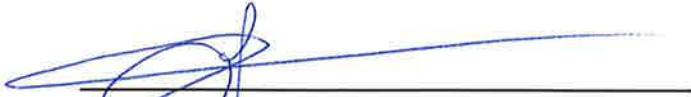
Skattekonto	8	4
-------------	---	---

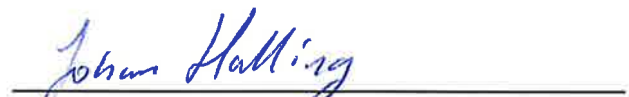
Summa	8	4
--------------	----------	----------

Underskrifter

Stockholm, 2025-05-06

Ort och datum


Johan Kjellsson
Ordförande


Johan Halling
Styrelseledamot


Mats Ola Romson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____


Jesper Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Falken 4

(Organisationsnummer 716419-9411)

Jag har, som av årsstämman vald revisor, granskat årsredovisningen och räkenskaperna för verksamhetsåret 2024.

Värt att nämna är att det har genomförts en bokföringsmässig rättelse av den ingående balansen för år 2024 på föreningens konto hos Avanza, vilket inneburit en uppskrivning av det värdet med ca 55 tkr. I kassaflödesanalysen redovisas detta under *Förvärv av finansiella tillgångar*.

Då granskningen inte har föranlett någon övrig kommentar tillstyrker jag:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2025



Jesper Karlsson

