



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Falken 1 i Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falken. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar miljöhus, gården, grindar.

#### Styrelsen

Torben Brylle	Ordförande	
Stefan Engström	Ledamot	Avgick pga. flytt 15 okt.
Sofie Karoliussen	Ledamot	Avgick pga. flytt 15 dec.
Anneli Samuelsson	Ledamot	
Jonas Wahlbeck	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Christer Andersson	Ordinarie Extern	Myllenberg
Anders Karlsson	Suppleant Extern	Mazars

### Valberedning

Emilia Bjuvrell  
Helen Wahlbeck

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 1	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

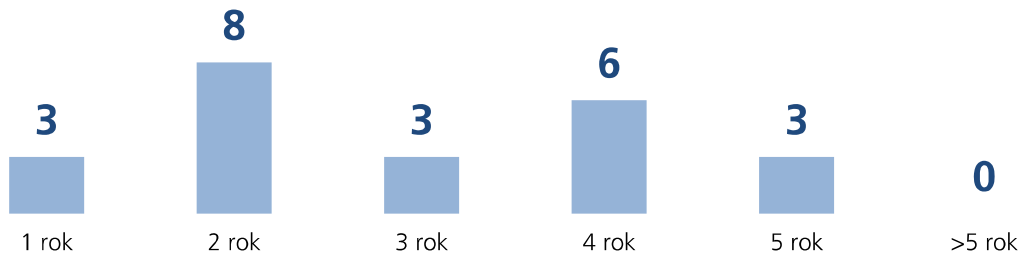
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 333 m<sup>2</sup>, varav 2 216 m<sup>2</sup> utgör boyta och 117 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	80 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Hobbyverksamhet	20 m <sup>2</sup>	Tills vidare
Förråd	17 m <sup>2</sup>	Tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Cykelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning + oljning entrédörrar	2022	
Förbättringsmålning fönster	2022	
Underhåll och reglering värmecentral	2022	
Restauration trapphus entré Karl X Gustavs gata 6: sprickor tak, målningar och stenpartier	2021	
Färdigställande av ny tvättstuga	2020	
OVK besiktning	2020	
Inrättande av tvättstuga i källaren	2019	
Målning av dörrar	2018	Samtliga lägenhetsdörrar målade
Byte av takfläkt	2017	En takfläkt utbytt
Dränering/isolering av grund mot innergård	2016 - 2017	
Dränering/isolering av grund mot Karl X Gustavsgata	2015	
Balkongrenovering	2014	Genomgående renovering av samtliga balkonger
Takrenovering	2014	Underlagspapp, takpannor, plåtarbeten
Fasadrenovering	2014	Omfogning av teglad fasad, omputsning av putsad fasad, ny sockel.
Diverse måleriarbeten	2014 - 2015	Ommålning i samband med fasadrenovering
Fönsterbyte	2014	Samtliga lägenhetsfönster
Relining av stammar	2013	Utfört av Proline
Nya källarförråd	2013	Anledning råvind såld.
Planerat underhåll	År	
Spolning stammar; filmning/spolning stammar i källaremmar inkl. källare	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Handpark
Snöröjning, miljöhus, innergård	Samfälligheten Falken
Hiss service	KONE
Bredband/TV	COMHEM/Tele2

## Föreningens ekonomi

I avgiften ingår gruppavtal för TV basutbud kanaler + 2 utländska och bredband 250/50.

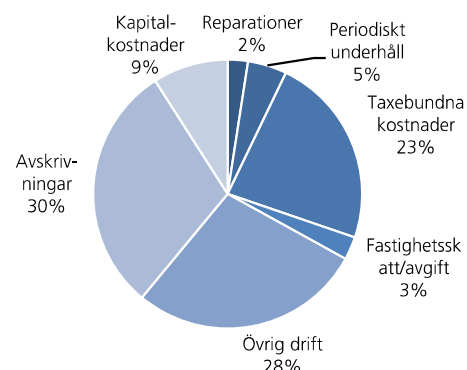
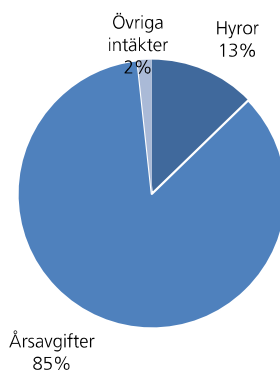
Föreningen har god ekonomi med en kassa som ökat under året, som högst drygt 1 miljon kr nov/dec. Totalt 340.000kr i amorteringar, varav löpande enligt plan med 75.000kr/kvartal och en extra amortering med 40.000kr. Föreningen har fortsatt inga amorteringskrav på lånen. Rörelsekostnaderna för värme, el och vatten är högre pga. rådande energikris i södra Sverige. En extraordinär reparationskostnad för hissen. Högre kostnad för samfälligheten pga. stor efterdebitering för reparation av körgrinden som avser 2021. Räntekostnaderna lägre 2022 än tidigare pga. omförhandlade lån.

Årsavgifterna kan behöva höjas under 2023 beroende på ränteutvecklingen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>873 352</b>	<b>780 250</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 451 350	1 425 383
Finansiella intäkter	3 347	118
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 804
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 719
	<b>1 454 697</b>	<b>1 489 023</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	879 621	777 735
Finansiella kostnader	130 437	158 187
Ökning av kortfristiga fordringar	2 092	0
Minskning av långfristiga skulder	340 000	460 000
Minskning av kortfristiga skulder	42 276	0
	<b>1 394 425</b>	<b>1 395 922</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>933 625</b>	<b>873 352</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>60 272</b>	<b>93 102</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Restauration, målning och oljning, av entrédörrar Karl X Gustavs gata 6 och Michael Löfmans gata 9A. Förbättringsmålning fönster, balkongdörrar och källarfönster i utsatta lägen. Underhåll värmecentralen och optimering av värmekurvan. Interiör målning miljöhuset i samfälligheten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	580	646	646
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	954	947	930	926
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 813	7 972	8 186	8 345
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	18	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	97	57	70
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	68	98	106
Soliditet (%)	60	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	14	58	121	56
Nettoomsättning (tkr)	1 436	1 425	1 563	1 563

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 216 m<sup>2</sup> bostäder och 117 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 468 232	0	0	28 468 232
Upplåtelseavgifter	507 880	0	0	507 880
Fond för yttre underhåll	344 376	138 880	-24 800	230 296
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 320 488</b>	<b>138 880</b>	<b>-24 800</b>	<b>29 206 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 666 469	-138 880	83 283	-3 610 872
Årets resultat	13 544	13 544	-58 483	58 483
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 652 925</b>	<b>-125 336</b>	<b>24 800</b>	<b>-3 552 389</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 667 563</b>	<b>13 544</b>	<b>0</b>	<b>25 654 019</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 544
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 527 589
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-138 880</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 652 925</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

<u>68 145</u>
<b>-3 584 780</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 435 961	1 425 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 389	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 451 350</b>	<b>1 425 383</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-775 026	-658 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 354	-76 146
Personalkostnader	Not 6	-24 241	-43 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 096	-431 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 310 716</b>	<b>-1 208 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>140 634</b>	<b>216 552</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 347	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 437	-158 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 090</b>	<b>-158 069</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>13 544</b>	<b>58 483</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 544</b>	<b>58 483</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	41 604 309	42 007 405
Maskiner	Not 9	51 333	79 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 655 642</b>	<b>42 086 738</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 655 642</b>	<b>42 086 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		218	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	973 287	911 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>973 505</b>	<b>911 140</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>973 505</b>	<b>911 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 629 147</b>	<b>42 997 879</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 976 112	28 976 112
Fond för yttre underhåll	Not 11	344 376	230 296
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 320 488</b>	<b>29 206 408</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 666 469	-3 610 872
Årets resultat		13 544	58 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 652 925</b>	<b>-3 552 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 667 563</b>	<b>25 654 019</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 412 500	9 275 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 412 500</b>	<b>9 275 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 322 500	7 800 000
Leverantörsskulder		16 847	38 928
Skatteskulder		77 744	75 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	131 993	154 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 549 084</b>	<b>8 068 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 629 147</b>	<b>42 997 879</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 242 029	1 242 029
Hyror bostäder	87 604	87 183
Hyror lokaler	92 694	91 729
Hyror förråd	4 200	4 200
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämnning	15	2
	<b>1 435 961</b>	<b>1 425 143</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	15 389	240
	<b>15 389</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	52 145	51 480
	Sotning	0	1 500
	Hissbesiktning	4 139	0
	Gård	1 157	1 385
	Serviceavtal	7 650	8 061
	Förbrukningsmateriel	566	180
		<b>65 657</b>	<b>62 605</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 213
	VVS	9 035	975
	Hiss	25 210	6 250
		<b>34 245</b>	<b>8 438</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	34 233	24 800
	Värmeanläggning	9 623	0
	Fönster	24 289	0
		<b>68 145</b>	<b>24 800</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 899	41 097
	Värme	210 293	226 762
	Vatten	60 555	56 042
		<b>332 747</b>	<b>323 901</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 516	43 603
	Samfällighetsavgift	105 482	76 278
	Kabel-TV	83 367	80 775
		<b>234 365</b>	<b>200 656</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 867</b>	<b>37 877</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>775 026</b>	<b>658 277</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	725	1 244
	Tele- och datakommunikation	2 158	6 158
	Revisionsarvode extern revisor	12 188	12 188
	Föreningskostnader	850	1 250
	Fritids- och trivselkostnader	3 167	344
	Förvaltningsarvode	39 593	47 856
	Administration	16 893	2 397
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		<b>80 354</b>	<b>76 146</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	19 850	35 018
	Sociala kostnader	4 391	8 293
		<b>24 241</b>	<b>43 311</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	338 141	338 141
	Förbättringar	48 421	48 421
	Markanläggning	16 534	16 534
	Maskiner	28 000	28 000
		<b>431 096</b>	<b>431 096</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 423 461	46 423 461
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 423 461</b>	<b>46 423 461</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 416 056	-4 012 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-403 096	-403 096
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 819 152</b>	<b>-4 416 056</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 604 309</b>	<b>42 007 405</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 187 500	13 187 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 493 000	25 232 000
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	22 200 000
		<b>46 293 000</b>	<b>47 432 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 800 000	47 000 000
	Lokaler	493 000	432 000
		<b>46 293 000</b>	<b>47 432 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	140 000	140 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-60 667	-32 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 000	-28 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 667</b>	<b>-60 667</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>51 333</b>	<b>79 333</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	38 540	37 788
	Klientmedel hos SBC	371 286	441 265
	Fordringar kreditfakturor	1 122	0
	Räntekonto hos SBC	562 338	432 087
		<b>973 287</b>	<b>911 140</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	230 296	142 300
	Reservering enligt stadgar	138 880	142 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 800	-54 304
	<b>Vid årets slut</b>	<b>344 376</b>	<b>230 296</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,690 %	5 200 000	5 200 000	2023-09-30
Handelsbanken	0,660 %	2 160 000	2 200 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,690 %	2 362 500	2 362 500	2023-09-30
Handelsbanken	1,620 %	1 712 500	2 012 500	2024-03-01
Handelsbanken	*FR 3,234 %	5 300 000	5 300 000	2023-12-29
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 735 000</b>	<b>17 075 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 322 500	-7 800 000	
		<b>1 412 500</b>	<b>9 275 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 235 000 kr.  
\*STIBOR 1 år fast 3 mån rörligt

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	0	6 400
Sociala avgifter	0	2 000
Ränta	4 506	7 807
Avgifter och hyror	119 374	138 661
Lån	-4 075	0
Revisor	12 188	0
	<b>131 993</b>	<b>154 868</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut, eller planerade större underhållsarbeten.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Helsingborg den / 2023

Torben Brylle  
Ordförande

Anneli Samuelsson  
Ledamot

Jonas Wahlbeck  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christer Andersson  
Extern revisor

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Brf Falken 1 i Helsingborg org.nr 769612-2303.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falken 1 i Helsingborg för år 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Falken 1 i Helsingborg för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Helsingborg 2023.

Christer Andersson

Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)