

Årsredovisning
för
BRF Falkagården
716449-4812

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för BRF Falkagården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som äger och förvaltar fastigheten Sävare 26:51 i Lidköpings kommun. Fastigheten byggdes år 1992 och föreningen registrerades 1991-07-08. Föreningen har en bostadsyta om 1 948 kvm samt en garage/förrådsyta om 628 kvm, totalt 2 576 kvm. Föreningen innehåller 20 lägenheter och är fullvärdesförsäkrad hos If försäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 400 000:- varav markvärdet är 4 740 000:-.

Föreningen har sitt säte i Vinninga, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft fem protokollförda styrelsemöten under året. Föreningsstämman hölls 2023-11-21 och ett omval gjordes av samtliga styrelsemedlemmar förutom Marcus Hjelm som ersattes av Håkan Wallqvist. Föreningens styrelse presenteras nedan:

Mikael Lidholm, ordförande
Eleonor Berg, ledamot
Emelie Pettersson, ledamot
Jeanette Brodin, ledamot
Håkan Wallqvist, ledamot
Kjell Johansson, suppleant
Anna Hansson, suppleant

Gustav Tönnies, Auktoriserad Revisor

Under året har installationen av solceller slutförts och inspekterats av ordförande och underhållsansvarige. Marcus Hjelm slutade som underhållsansvarig och Håkan Wallqvist tog över den rollen.

Hyrorna höjdes från 230801 och den hyresfria månaden togs bort för att kompensera de höga kostnaderna för solcellerna.

Föreningen har utfört reparationer på pannor i hus nr 5, 7 och 35 samt återställt efter fuktskador i hus nr 29, 31, 35 och 37.

En hjärtstartare har införskaffats och installerats på garageväggen på hus nr 11. Hjärtstartaren har finansierats via Sparbanksstiftelsen och finns med i hjärtstartarregistret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som gjordes år 16/17 och sträcker sig till år 25/26.
Besiktning sker varje år av underhållsansvarige i föreningen och Anticimex besiktat ca var tredje år.

Framtida utveckling

Föreningen beräknar att inom en fem års period byta ut vattenrören i samtliga hus som är behov av det.

Medlemsinformation

Vid årets början fanns 28 och vid årets slut 29 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 147	958	981	950
Resultat efter finansiella poster	-372	-1 054	109	80
Soliditet (%)	19	20	33	32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	445	372	381	369
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 519	4 649	3 210	3 213
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 519	4 649	3 210	3 213
Sparande per kvm (kr/kvm)	8	-45	185	161
Räntekänslighet (%)	10	13	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Kostnader för värme, el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått med förlust i år på grund av bland annat höga räntekostnader.
Förlusten beror också på höga reparationskostnader av pannor och vattenrör.

Planen framåt är att teckna serviceavtal för undvika stora reparationer.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 128 024	687 423	2 452 235	-1 054 392	3 213 290
Avsättning yttre fond		105 000	-105 000		0
Uttag yttre fond		-687 423	687 423		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 054 392	1 054 392	0
Årets resultat				-372 273	-372 273
Belopp vid årets utgång	1 128 024	105 000	1 980 266	-372 273	2 841 017

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 980 266
årets förlust	-372 273
	1 607 993

disponeras så att	
till yttre fond avsättes	105 000
i ny räkning överföres	1 502 993
	1 607 993

För årets reparationer föreslås att 89 180 kr skall tas ur den yttre reparationsfonden.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 146 653	957 925
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 146 653	957 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	0	0
Övriga externa kostnader		-681 114	-1 509 694
Personalkostnader	3	-70 467	-45 875
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-303 669	-248 681
Summa rörelsekostnader		-1 055 250	-1 804 250
Rörelseresultat		91 403	-846 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-4	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 672	-208 071
Summa finansiella poster		-463 676	-208 067
Resultat efter finansiella poster		-372 273	-1 054 392
Resultat före skatt		-372 273	-1 054 392
Årets resultat		-372 273	-1 054 392

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	13 492 436	9 796 005
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	2 599 350
Summa materiella anläggningstillgångar		13 492 436	12 395 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	900 000	900 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		900 000	900 000
Summa anläggningstillgångar		14 392 436	13 295 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 530	8 380
Övriga fordringar		1 781	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 810	11 405
Summa kortfristiga fordringar		38 121	19 816
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		455 693	2 742 955
Summa kassa och bank		455 693	2 742 955
Summa omsättningstillgångar		493 814	2 762 771
SUMMA TILLGÅNGAR		14 886 250	16 058 126

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 128 024	1 128 024
Förlagsinsatser		105 000	687 423
Summa bundet eget kapital		1 233 024	1 815 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 980 266	2 452 235
Årets resultat		-372 273	-1 054 392
Summa fritt eget kapital		1 607 993	1 397 843
Summa eget kapital		2 841 017	3 213 290
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 970 242	8 101 169
Summa långfristiga skulder		6 970 242	8 101 169
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 671 884	3 874 317
Leverantörsskulder		8 231	505 335
Skatteskulder		263 310	250 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	131 566	113 395
Summa kortfristiga skulder		5 074 991	4 743 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 886 250	16 058 126

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	91 403	-846 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	303 669	248 681
Erhållen ränta	6 075	4
Erlagd ränta	-469 751	-194 489
Betald inkomstskatt	12 690	401

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-55 914 -791 728

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-16 150	-8 380
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 156	-463
Förändring av leverantörsskulder	-497 104	498 383
Förändring av kortfristiga skulder	18 171	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-553 153	-302 188

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 400 750	-2 599 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 400 750	-2 599 350

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	3 789 940
Amortering av lån	-333 360	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333 360	3 789 940

Årets kassaflöde

-2 287 263 888 402

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 742 955	1 854 553
Likvida medel vid årets slut	455 692	2 742 955

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	67 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 146 653 1 146 653	957 925 957 925

I föreningens årsavgifter ingår el för gatubelysningen.

Not 2 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
El för belysning	4 759	7 735
Reparationer under året	294 430	1 163 725
Övriga fastighetskostnader	55 261	39 545
Fastighetsskatt	138 000	125 310
Fastighetsförsäkring	77 194	75 599
Ersättning till revisor	25 000	18 000
Redovisnings kostnader	55 510	48 673
Övriga externa kostnader	30 960	31 107
	681 114	1 509 694

Not 3 Medelantalet anställda

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Medelantalet anställda	0,2	0,2

Not 4 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	21 464 910	18 865 560
Inköp	1 400 750	2 599 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 865 660	21 464 910
Ingående avskrivningar	-6 042 872	-5 794 191
Årets avskrivningar	-303 669	-248 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 346 541	-6 042 872
Ingående nedskrivningar	-3 026 683	-3 026 683
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 026 683	-3 026 683
Utgående redovisat värde	13 492 436	12 395 355

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	17 700 000	17 700 000
	17 700 000	17 700 000

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	900 000	900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	900 000
Utgående redovisat värde	900 000	900 000

Marknadsvärdet uppgår till 1 309 710

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 684 130	7 768 865
	6 684 130	7 768 865

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 642 126 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 970 242	8 101 169
	6 970 242	8 101 169
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 671 884	3 874 317
	4 671 884	3 874 317

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	20 236	26 315
Förutbetalda hyresintäkter	96 330	87 080
Övriga upplupna kostnader	15 000	0
	131 566	113 395

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Johanna Johansson, Ludvig & Co AB

Vinninga 29/11



Mikael Lidholm
Ordförande



Emelie Pettersson



Eleonor Berg



Jeanette Brodin



Håkan Wallqvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-28



Gustav Tönnies
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falkagården, org.nr 716449-4812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falkagården för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort Vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer Vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som Vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Falkagården för år 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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
- 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 vi 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 vår 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.

Örebro den 26 november 2024



Gustav Tönnies
Auktoriserad revisor