



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Falken i Kalmar



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Falken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769636-8211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Kalmar Falken 5 | 2020-02-05    | 2020                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten Falken 5 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 17               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1008                     |
| 6                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 23 objekt |                                       | 1008                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 1.5 rok, 8 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Anna Ögren Larsson | Ordförande | 2022-10-25 |            |
| Anna Ögren Larsson | Ledamot    | 2022-01-01 | 2022-10-25 |
| Magnus Rudestig    | Ordförande | 2022-01-01 | 2022-10-25 |
| Lena Rothstein     | Ledamot    | 2022-01-01 |            |
| Kerstin Nilsson    | Ledamot    | 2022-01-01 |            |
| Johanna Algotsson  | Ledamot    | 2022-01-01 |            |
| Lars Robert Bratt  | Ledamot    | 2022-10-25 |            |
| Jens Pålsson       | Ledamot    | 2022-01-01 |            |

Samtliga styrelseledamöter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Anna Ögren Larsson, Magnus Rudestig, Lars Robert Bratt och Jens Pålsson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit BoRevision i Sverige AB valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Johanna Soderling Romestrand (ordförande) och Gunvor Petersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 6 medlemmar.

Extra föreningsstämma för att välja ny ordförande hölls 2022-10-25.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-03-28.

Under året har föreningen investerat i laddningsstolpar till den gemensamma parkeringsplatsen. Föreningen äskade ett bidrag till hälften av beloppet och styrelsen bedömer det som en god investering inför framtiden.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 200    | 198    | 123    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 12 153 | 12 292 | 12 431 | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 19     | 19     | 19     | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 137    | 143    | 81     | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 313    | 336    | 176    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 651    | 651    | 651    | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 735    | 721    | 515    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 741    | 727    | 519    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -292   | -291   | -203   | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 75     | 75     | 75     | 0    | 0    |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 38 850 000                 | 0                                                                      | 0                         | 38 850 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 82 000                     | 0                                                                      | 40 000                    | 122 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>38 932 000</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>40 000</b>             | <b>38 972 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -284 801                   | -291 000                                                               | -40 000                   | -615 801                   |
| Årets resultat, kr                    | -291 000                   | 291 000                                                                | -291 981                  | -291 981                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-575 801</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-331 981</b>           | <b>-907 782</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>38 356 199</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-291 981</b>           | <b>38 064 218</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 40 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -575 801        |
| Årets resultat, kr                                  | -291 981        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -40 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-907 782</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-907 782</b> |

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



# RESULTATRÄKNING

|                                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31  | 2021-01-01<br>2021-12-31  |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 741 222                   | 726 632                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>741 222</strong>  | <strong>726 632</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                           |                           |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -271 516                  | -302 679                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -73 238                   | -43 113                   |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -23 231                   | 0                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -493 352                  | -490 485                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-861 337</strong> | <strong>-836 277</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>-120 115</strong> | <strong>-109 645</strong> |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -171 866                  | -181 355                  |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-171 866</strong> | <strong>-181 355</strong> |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>-291 981</strong> | <strong>-291 000</strong> |

# BALANSRÄKNING

|                                               |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 7  | 50 145 670        | 50 596 022        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |        | 50 145 670        | 50 596 022        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>50 145 670</b> | <b>50 596 022</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 3 760             | 2                 |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 192 760           | 227 947           |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 8  | 21 074            | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9  | 2 191             | 2 107             |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |        | 219 785           | 230 056           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Bank                                          | Not 10 | 77 961            | 75 201            |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |        | 77 961            | 75 201            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>297 746</b>    | <b>305 257</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>50 443 416</b> | <b>50 901 279</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 38 850 000        | 38 850 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 122 000           | 82 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>38 972 000</b> | <b>38 932 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -615 801          | -284 801          |
| Årets resultat                               |        | -291 981          | -291 000          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-907 782</b>   | <b>-575 801</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>38 064 218</b> | <b>38 356 199</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11 | 7 910 000         | 12 250 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 910 000</b>  | <b>12 250 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 4 340 000         | 140 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 6 983             | 20 734            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 | 10 750            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 111 465           | 134 346           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 469 198</b>  | <b>295 080</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>12 379 198</b> | <b>12 545 080</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>50 443 416</b> | <b>50 901 279</b> |



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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: 15 - 120 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 inlämnande 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

Föreningen köpte 2020 samtliga aktier i Kalmargården 6 AB, som ägde fastigheten Falken 5, för 14 327 567 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 14 287 567 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

|                                            | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>               |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                       | 656 436                  | 656 436                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser          | 46 150                   | 51 000                   |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                | 0                        | 1 588                    |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning    | 9 898                    | 4 040                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar   | 28 738                   | 13 568                   |
|                                            | <b>741 222</b>           | <b>726 632</b>           |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>               |                          |                          |
| Reparationer                               | 0                        | -2 160                   |
| El                                         | -30 117                  | -24 152                  |
| Uppvärmning                                | -59 789                  | -71 740                  |
| Vatten                                     | -47 759                  | -48 687                  |
| Renhållning                                | -26 152                  | -36 086                  |
| Hissar serviceavtal & besiktning           | -1 744                   | 0                        |
| Förvaltningskostnader                      | -96 631                  | -113 032                 |
| Försäkringar                               | -7 534                   | -6 322                   |
| Övriga driftskostnader                     | -1 790                   | -500                     |
|                                            | <b>-271 516</b>          | <b>-302 679</b>          |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>      |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                    | -13 375                  | 3 625                    |
| Övriga förvaltningskostnader               | -32 856                  | -33 033                  |
| Kostnader andrahandsupplåtelse             | 0                        | -238                     |
| Kostnader överlåtelse och pant             | -12 763                  | -3 571                   |
| Föreningsverksamhet                        | -229                     | -240                     |
| Kontorsutrustning och -material            | 0                        | -129                     |
| Konsulter                                  | -13 063                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                    | -952                     | -9 527                   |
|                                            | <b>-73 238</b>           | <b>-43 113</b>           |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -18 000                  | 0                        |
| Sociala avgifter                           | -5 231                   | 0                        |
|                                            | <b>-23 231</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -493 352                 | -490 485                 |
|                                            | <b>-493 352</b>          | <b>-490 485</b>          |

2022-12-31

2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2139.

**Accumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 34 704 110        | 34 704 110        |
| Årets investering byggnader, laddstolpar        | 43 000            | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 16 709 387        | 16 709 387        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>51 456 497</b> | <b>51 413 497</b> |

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -817 475          | -326 990        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -493 352          | -490 485        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 310 827</b> | <b>-817 475</b> |

**Utgående redovisat värde**

50 145 670

50 596 022

Redovisade värden byggnader

33 436 283

33 886 635

Redovisade värden mark

16 709 387

16 709 387

**Fastighetsbeteckning:** Falken 5

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 2020           | 24 400 000        | 7 800 000        | 32 200 000        | 25 800 000        |
|                       |                | <b>24 400 000</b> | <b>7 800 000</b> | <b>32 200 000</b> | <b>25 800 000</b> |

**Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 12 600 000        | 12 600 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 600 000</b> | <b>12 600 000</b> |

**Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Momsfordran

21 074

0

**21 074****0****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

2 191

2 107

**2 191****2 107****Not 10 BANK**

Swedbank

77 961

75 201

**77 961****75 201**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 1,68%     | 2025-04-25 | 4 200 000         | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 1,57%     | 2023-04-25 | 4 200 000         | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 0,89%     | 2024-04-25 | 3 850 000         | 140 000                 |
|                                                                          |           |            | <b>12 250 000</b> | <b>140 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>7 910 000</b>        |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 140 000                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 4 200 000               |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>4 340 000</b>        |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 1,39%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 560 000                 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 11 550 000              |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år              |           |            |                   | 0                       |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                     |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                              |               |          |
|------------------------------|---------------|----------|
| Felaktigt bidrag laddstolpar | 10 750        | 0        |
|                              | <b>10 750</b> | <b>0</b> |

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 11 256         | 21 446         |
| Upplupna räntekostnader                             | 29 884         | 30 102         |
| Upplupen revision                                   | 14 000         | 14 000         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 55 556         | 57 126         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 769            | 11 672         |
|                                                     | <b>111 465</b> | <b>134 346</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Ögren Larsson

Jens Pålsson

Johanna Algotsson

Kerstin Nilsson

Lars Robert Bratt

Lena Rothstein

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

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Falken i Kalmar, org.nr. 769636-8211

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falken i Kalmar för räkenskapsåret 2022.

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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falken i Kalmar för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Falken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA ÖGREN LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 23:10:14



**LENA ROTHSTEIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 07:47:28



**KERSTIN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 21:31:20



**LARS ROBERT BRATT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:38:12



**JENS PÅLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:31:47



**JOHANNA ALGOTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 11:10:47



**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:55:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Falken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA BAKKLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 09:55:26



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.