

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 byggentreprenader 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterboet

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 2020 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------------|------------|
| Patrik Hansson | Ordförande |
| Kajsa Agnieszka Rebecca Huss | Ledamot |
| Apetor | |
| Maya Zaidan | Ledamot |

| | |
|--------------------|-----------|
| Linn Shirley Clack | Suppleant |
| Carl Alex Ottosson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|------------|
| Afrodita Cristea | Ordinarie Extern | BoRevision |
| Camilla Bakklund | Suppleant Extern | BoRevision |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Härden 9 | 2006 | Malmö |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

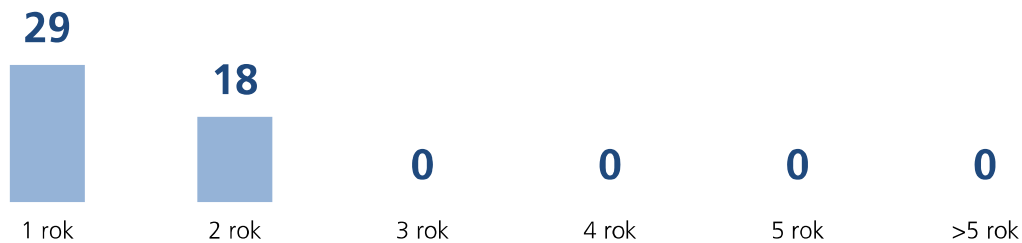
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 279 m², varav 2 279 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-------------|
| Ny maskinpark i tvättstugan | 2022 |
| Installation av nya trappregister och anslagstavlor | 2021 |
| Revidering av underhållsplan | 2020 |
| Ommålning av trapphus | 2020 |
| Polering och ytbehandling av golv i torkrum | 2020 |
| Reparation av källartrappa | 2020 - 2021 |
| Ventilation, rensning samt OVK för kanaler | 2019 |
| Systematiskt Brandskyddsarbete | 2019 |
| Energideklaration | 2019 |
| Installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter, vind- och källarförråd samt installation av nya entréportar | 2018 - 2019 |
| Miljöhus till innergården | 2018 |
| Spolning av dagvattenledningar | 2018 |
| Målning av tvättstuga | 2017 |
| Ny cirkulationspump till värmesystemet | 2016 |
| Innergårdsrenovering | 2015 |
| Postboxinstallation | 2015 |
| Relining av avloppsrör i källare | 2014 - 2015 |
| Avloppsrör samt stuprör spolade | 2012 |
| Portar oljade | 2012 |
| Stamventiler för värmevattensystem utbytt | 2011 |
| Renovering av dagvattenrör samt brunnar för Falsterbogatan 12B | 2011 |
| Reglercentral till fjärrvärme utbytt | 2011 |
| Installation av 3-glas fönster samt balkongdörrar | 2010 - 2011 |
| Omgjutning av balkonger | 2010 - 2011 |
| Nytt tak | 2010 - 2011 |
| Omfogning av fastighet | 2010 - 2011 |
| Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv | 2008 |
| Nyinstallation av el i hela fastigheten | 2008 |
| Stambyte tappvatten samt avlopp | 2008 |
| Planerat underhåll | År |
| Varmvattencirkulation | 2023 |
| injustering av värmesystem | 2023 |
| Spolning av stammar, dagvattenrör samt ledningar i lgh | 2024 |
| Översyn av fönster/fönsterdörrar | 2024 |
| Energideklaration | 2025 |
| OVK | 2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltare | SBC Sveries Bostadsrätts Centrum AB |
| Fastighetsförvaltare | Sekant |
| TV | Telenor |
| Internet | Bahnhof |
| Fastighetsförsäkring | Länsförsäkringar |
| Elnät samt fjärrvärme | Eon Sverige AB |
| El | Switch Nordic Green AB |
| Källsortering | Stena Recycling |
| Vatten, avlopp samt restavfall | VA SYD |
| Klottersanering | Saneringskompaniet |

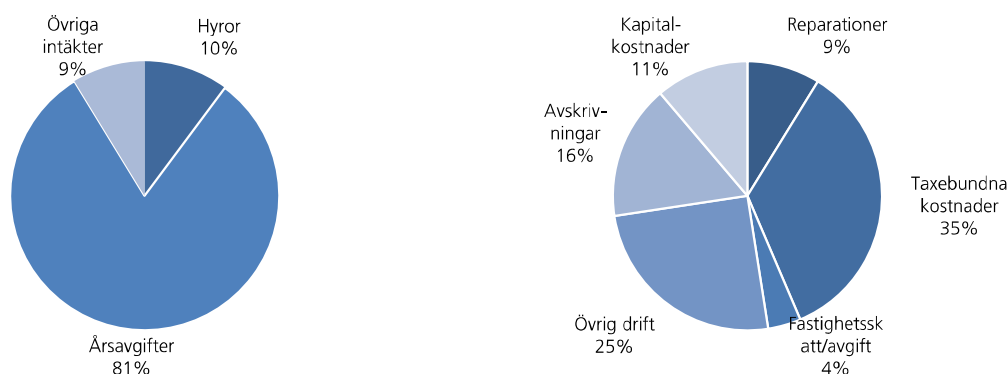
Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen fortsätter arbetet med lån, räntor och avtal för att stärka föreningens ekonomi på lång sikt.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 563 529 | 2 248 496 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 161 311 | 2 138 140 |
| Finansiella intäkter | 4 687 | 359 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 51 013 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 35 586 | 0 |
| | 2 201 585 | 2 189 513 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 299 098 | 1 122 402 |
| Finansiella kostnader | 199 720 | 178 289 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 39 879 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 652 906 | 1 551 367 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 22 422 |
| | 2 191 604 | 2 874 479 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 573 510 | 1 563 529 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 9 981 | -684 966 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året gjordes uppgraderingar av maskinparken i föreningens tvättstuga. Två nya tvättmaskiner installerades samt en ny torktumlare. Även torkrummet sågs över där en bättre givare till torkfläkten samt en ljuddämpare installerades. Tvättstugan består nu av tre tvättmaskiner, två torktumlare samt ett torkrum.

Lån omförhandlades och en övergång från SBAB till Nordea genomfördes. I samband med förhandlingarna genomfördes även en extra amortering på 500 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 832 | 832 | 831 | 833 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 276 | 1 262 | 1 249 | 1 221 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 887 | 8 196 | 8 933 | 8 982 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 62 | 49 | 21 | 54 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 151 | 149 | 128 | 131 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 47 | 50 | 6 | 48 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 88 | 78 | 105 | 132 |
| Soliditet (%) | 56 | 54 | 52 | 51 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 378 | 549 | 130 | -272 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 159 | 2 137 | 2 090 | 2 139 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 279 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 17 244 630 | 0 | 0 | 17 244 630 |
| Upplåtelseavgifter | 3 777 274 | 0 | 0 | 3 777 274 |
| Fond för yttre underhåll | 681 000 | 326 000 | -35 000 | 390 000 |
| S:a bundet eget kapital | 21 702 904 | 326 000 | -35 000 | 21 411 904 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -667 197 | -326 000 | 583 658 | -924 854 |
| Årets resultat | 378 029 | 378 029 | -548 658 | 548 658 |
| S:a fritt eget kapital | -289 168 | 52 029 | 35 000 | -376 197 |
| S:a eget kapital | 21 413 736 | 378 029 | 0 | 21 035 707 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 378 029 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -341 196 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -326 000 |
| summa balanserat resultat | -289 167 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -289 167 |
|----------------------------------|-----------------|

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 159 311 | 2 137 368 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 2 001 | 772 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 161 311 | 2 138 140 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -1 072 910 | -932 170 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -146 759 | -110 497 |
| Personalkostnader | Not 6 | -79 429 | -79 735 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -289 151 | -289 151 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 588 250 | -1 411 553 |

RÖRELSERESULTAT**573 062** **726 587****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 687 | 359 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -199 720 | -178 289 |
| Summa finansiella poster | | -195 033 | -177 929 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**378 029** **548 658****ÅRETS RESULTAT****378 029** **548 658**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | Not 8,13 | |
| | 36 747 604 | 37 036 755 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 36 747 604 | 37 036 755 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 36 747 604 | 37 036 755 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 41 666 | 324 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 586 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 44 430 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 681 575 | 1 631 715 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 681 575 | 1 631 715 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 38 429 180 | 38 668 471 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 21 021 904 | 21 021 904 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 681 000 | 390 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 702 904 | 21 411 904 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -667 197 | -924 854 |
| Årets resultat | | 378 029 | 548 658 |
| Summa fritt eget kapital | | -289 168 | -376 197 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 21 413 736 | 21 035 707 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 11 173 368 | 11 822 368 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 173 368 | 11 822 368 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 443 547 | 5 447 453 |
| Leverantörsskulder | | 89 447 | 85 159 |
| Skatteskulder | | 10 314 | 8 975 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 298 768 | 268 808 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 842 076 | 5 810 395 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 38 429 180 | 38 668 471 |

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 | 103 år | 103 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 752 451 | 1 755 657 |
| Årsavgifter - bortfall | 0 | -3 264 |
| Hyror bostäder | 219 520 | 217 076 |
| Kabel-TV intäkter | 4 080 | 4 080 |
| Bredbandsintäkter | 58 737 | 58 387 |
| Elintäkter | 45 040 | 45 040 |
| Elintäkter moms | 56 099 | 40 922 |
| Överlåtelse/pantsättning | 10 626 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 12 719 | 19 437 |
| Öresutjämning | 39 | 33 |
| | 2 159 311 | 2 137 368 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 2 001 | 772 |
| | 2 001 | 772 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 55 234 | 46 675 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 2 248 | 4 658 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 2 700 |
| | Städning entreprenad | 46 764 | 45 047 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 12 285 |
| | Gemensamma utrymmen | 17 695 | 30 556 |
| | Sophantering | 0 | 2 025 |
| | Gård | 3 896 | 7 919 |
| | Serviceavtal | 24 210 | 15 820 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 246 | 2 502 |
| | Brandskydd | 0 | 983 |
| | | 152 293 | 171 170 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 145 842 | 0 |
| | Lås | 1 306 | 8 743 |
| | VVS | 4 906 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 4 000 |
| | Elinstallationer | 4 591 | 2 066 |
| | | 156 645 | 14 809 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 35 000 |
| | | 0 | 35 000 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 141 027 | 111 906 |
| | Värme | 344 262 | 339 166 |
| | Vatten | 107 826 | 113 272 |
| | Sophämtning/renhållning | 28 554 | 29 785 |
| | | 621 669 | 594 129 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 28 450 | 14 100 |
| | Kabel-TV | 0 | -11 652 |
| | Bredband | 42 460 | 46 041 |
| | | 70 910 | 48 489 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 71 393 | 68 573 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 072 910 | 932 170 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 050 | 2 632 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 125 | 12 750 |
| | Föreningskostnader | 11 575 | 12 825 |
| | Styrelseomkostnader | 107 | 240 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 417 | 1 983 |
| | Förvaltningsarvode | 69 996 | 68 496 |
| | Administration | 23 168 | 4 043 |
| | Konsultarvode | 25 321 | 7 528 |
| | | 146 759 | 110 497 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 60 375 | 61 271 |
| | Sociala kostnader | 19 054 | 18 464 |
| | | 79 429 | 79 735 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 289 151 | 289 151 |
| | | 289 151 | 289 151 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 40 131 395 | 40 131 395 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 40 131 395 | 40 131 395 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 094 640 | -2 805 488 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -289 151 | -289 151 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 383 791 | -3 094 640 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 36 747 604 | 37 036 755 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 10 322 000 | 10 322 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 26 000 000 | 18 800 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 14 200 000 | 13 000 000 |
| | | 40 200 000 | 31 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 40 200 000 | 31 800 000 |
| | | 40 200 000 | 31 800 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 14 206 | 10 635 |
| | Momsavräkning | 4 895 | 6 321 |
| | Klientmedel hos SBC | 518 937 | 604 285 |
| | Fordringar | 6 476 | 6 476 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 573 | 959 244 |
| | | 1 599 087 | 1 586 961 |

| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | | 30 197 | 28 450 |
| | Bredband | | 10 625 | 10 625 |
| | El | | 0 | 5 355 |
| | | | 40 822 | 44 430 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | | 390 000 | 195 000 |
| | Reservering enligt stadgar | | 326 000 | 195 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -35 000 | 0 |
| | Vid årets slut | | 681 000 | 390 000 |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | SBAB | 0,000 % | 0 | 2 154 542 |
| | Nordea | 3,078 % | 2 150 636 | 0 |
| | Nordea | 0,940 % | 9 009 868 | 9 133 868 |
| | Nordea | 2,760 % | 2 643 911 | 2 837 500 |
| | Nordea | 1,150 % | 2 812 500 | 3 143 911 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 16 616 915 | 17 269 821 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -5 443 547 | -5 447 453 |
| | | | 11 173 368 | 11 822 368 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 371 915 kr.

Lån som har slutförfalldag 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 belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 22 145 733 | 22 145 733 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 55 932 | 54 065 |
| | Sociala avgifter | 17 573 | 16 900 |
| | Ränta | 44 041 | 26 389 |
| | Avgifter och hyror | 181 222 | 171 454 |
| | | 298 768 | 268 808 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En injustering av värmesystemet samt byte av samtliga termostater och radiatorventiler är planerat att utföras under 2023. Även ytterligare uppgraderingar till värmesystemet kommer att göras efter behov.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Patrik Hansson
Ordförande

Kajsa Agnieszka Rebecca Huss Apetor
Ledamot

Maya Zaidan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Afrodita Cristea
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Falsterboet, org.nr. 769612-6684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falsterboet 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Falsterboet 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.

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 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 trygghetssätt.

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 räkenskaper. 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, viktiga 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

borevision

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