



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falster

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-03-15. Stadgar registrerades 2017-12-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falster 2	1948	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 560 kvm. Byggnadernas totalyta är 2806 kvm.

Lägenhetsfördelning. 2 rum och kök 18 st. 3 rum och kök 9 st.

Styrelsens sammansättning

Bengt Söderberg	Ordförande
Elin Yan	Styrelseledamot
Christer Larsson	Styrelseledamot
Rolf Pålsson	Styrelseledamot
Cecilia Gustafsson	Suppleant
Jan Ragnhall	Suppleant
Mats Göransson	Suppleant

Valberedning

Ann Sofie Roald Sammankallande

Karin Sannum Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordföranden, vice ordföranden, kassören eller sekreteraren, två i förening

Revisorer

Jan-Ingvar Johannesson	Internrevisor	
Magnus Haak	Auktoriserad revisor	Cederblads Revisionsbyrå AB
Cecilia Mårtensson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig 30 år framåt. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Uppförande av Miljöhus
Uppförande av staket Etapp 2
- 2023** ● Belysning, byte av armatur i trapphus och entréer
- 2021** ● Underhållsplan finns, uppdaterad juni 2021
Uppförande av staket Etapp 1
- 2020** ● Byte av fönster och fönsterdörrar i fasaden
- 2017** ● Fasadenovering utbyte av fogar
Takbyte av balkonger översta våningen
- 2014** ● Installation av rostfria rör i ventilationskanaler
- 2012** ● Renovering av styrelserum
- 2011** ● Totalrenovering av tvättstugan, motionsrum
- 2010** ● Tilläggsisolering av vinden
- 2008** ● Installation av taggsystem till dörrar
- 2006** ● Relining av avloppssystem
- 2003** ● Utbyggnad av entréer och soprum
Byte av takpannor och underlagspapp
- 2001** ● Stenläggning av gångbanor

- 1990** ● Byte av ventiler till tappvattensystem
● Byte av termostater till radiatorer
- 1988** ● Byte av elledningar i hela huset
● Renovering av fasader och balkonger

Planerade underhåll

- Inga planerade underhåll i närtid

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El IMD individuell mätning av el, varmvatten	Techem
El, värme	EON
Kabel-TV, bredband och telefoni	Tele2 Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 2,7 %, 1/1-2024 och dels med 6 % from 1/4-2024.
Föreningen uppförde ett nytt miljöhus.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 777 133	1 687 441	1 460 459	1 365 329
Resultat efter fin. poster	253 087	449 928	418 683	-219 415
Soliditet (%)	2	0	-3	-5
Yttre fond	1 976 498	1 463 160	951 160	439 160
Taxeringsvärde	33 000 000	33 000 000	33 000 000	30 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 137	1081	935	875
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,9	99,8	99,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 252	9 838	10 055	10 219
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 252	9 838	10 055	10 219
Sparande per kvm totalyta, kr	301	350	330	-14
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	61	66	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	134	130	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	37	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	243	233	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,81	-	-
Räntekänslighet (%)	9,01	11,88	13,6	14,61

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 112 175 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 300	-	-	26 300
Fond, yttre underhåll	1 463 160	-	513 338	1 976 498
Balanserat resultat	-1 890 657	449 928	-513 338	-1 954 067
Årets resultat	449 928	-449 928	253 087	253 087
Eget kapital	48 731	0	253 087	301 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 440 729
Årets resultat	253 087
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-513 338
Totalt	-1 700 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	80 713
Balanseras i ny räkning	-1 620 267

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 777 133	1 687 285
Övriga rörelseintäkter	3	711	156
Summa rörelseintäkter		1 777 844	1 687 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-685 465	-679 879
Övriga externa kostnader	9	-89 104	-96 831
Personalkostnader	10	-181 550	-135 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 089	-95 916
Summa rörelsekostnader		-1 092 207	-1 008 370
RÖRELSERESULTAT		685 636	679 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 594	10 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-442 143	-239 176
Summa finansiella poster		-432 549	-229 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		253 087	449 928
ÅRETS RESULTAT		253 087	449 928

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 863 940	14 622 552
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	101 093
Summa materiella anläggningstillgångar		15 863 940	14 723 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 863 940	14 723 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 380	17 935
Övriga fordringar	14	680 350	889 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 007	84 913
Summa kortfristiga fordringar		752 737	992 166
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	80 788
Summa kassa och bank		0	80 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		752 737	1 072 954
SUMMA TILLGÅNGAR		16 616 677	15 796 599

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 300	26 300
Fond för yttre underhåll		1 976 498	1 463 160
Summa bundet eget kapital		2 002 798	1 489 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 954 067	-1 890 657
Årets resultat		253 087	449 928
Summa fritt eget kapital		-1 700 980	-1 440 729
SUMMA EGET KAPITAL		301 818	48 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 925 000	8 892 828
Summa långfristiga skulder		4 925 000	8 892 828
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 068 482	6 454 616
Leverantörsskulder		52 614	138 121
Skatteskulder		4 282	5 806
Övriga kortfristiga skulder		3 383	3 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	261 098	252 946
Summa kortfristiga skulder		11 389 859	6 855 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 616 677	15 796 599

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	685 636	679 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	136 089	95 916
	821 725	774 987
Erhållen ränta	9 594	10 033
Erlagd ränta	-437 982	-238 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	393 337	546 902
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 862	-79 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-83 208	191 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 991	658 785
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 276 384	-15 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 276 384	-15 030
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	930 585	0
Amortering av lån	-284 547	-339 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	646 038	-339 040
ÅRETS KASSAFLÖDE	-283 355	304 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	943 503	638 787
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	660 148	943 503

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3 %
Byggnad	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 386 257	1 291 692
Vatten	80 028	74 028
Varmvatten, moms	37 294	43 075
El	21 708	21 708
El, moms	54 680	65 711
Uppvärmning	190 764	190 764
Påminnelseavgift	120	300
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	2 868	0
Öres- och kronutjämnning	2	7
Summa	1 777 133	1 687 285

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	711	156
Summa	711	156

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 319	7 836
Städning enligt avtal	617	0
Gemensamma utrymmen	549	0
Sophantering	90	0
Serviceavtal	1 856	19 256
Förbrukningsmaterial	6 199	25 746
Summa	15 630	52 838

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 859	64 363
Trapphus/port/entr	4 563	0
Dörrar och lås/porttele	6 688	5 148
Värmeanläggning/undercentral	0	5 125
Mark/gård/utemiljö	349	0
Summa	16 459	74 636

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	76 150	0
Mark/gård/utemiljö	4 563	0
Summa	80 713	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	122 439	95 469
Uppvärmning	214 004	208 303
Vatten	85 664	75 140
Sophämtning/renhållning	24 152	44 050
Grovsopor	2 369	0
Summa	448 628	422 963

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	33 947	41 569
Kabel-TV	19 312	24 945
Bredband	26 766	20 025
Fastighetsskatt	44 010	42 903
Summa	124 035	129 442

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förvaltningskostnader	0	21 921
Revisionsarvoden extern revisor	19 550	7 950
Styrelseomkostnader	1 392	1 146
Fritids och trivselkostnader	1 980	1 939
Föreningskostnader	1 227	3 089
Förvaltningsarvode enl avtal	44 606	42 812
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	1 720	0
Korttidsinventarier	1 899	0
Administration	4 252	13 183
Konsultkostnader	6 875	1 250
Föreningsavgifter	3 597	3 541
Summa	89 104	96 831

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	26 850	32 100
Löner till kollektivanst	5 432	1 230
Lön - fastighetsskötare	71 674	43 256
Lön - lokalvård	42 685	28 891
Förändring semesterlöneskuld	3 498	4 778
Kostnadsersättningar	0	60
Bilersättning skattefri	0	37
Bilersättning skattepliktig	0	29
SPP/tjänstepension/FORA	2 743	3 379
Arbetsgivaravgifter	28 078	21 166
Löneskatt	590	820
Summa	181 550	135 745

Anställda under året:

Föreningen har haft 3 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	442 140	238 966
Dröjsmålsränta	0	210
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	442 143	239 176

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 393 786	17 393 786
Årets inköp	1 377 477	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 771 263	17 393 786
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 771 234	-2 675 318
Årets avskrivning	-136 089	-95 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 907 323	-2 771 234
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 863 940	14 622 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 650 000</i>	<i>13 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	33 000 000	33 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 807	355 807
Utgående anskaffningsvärde	355 807	355 807
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-355 807	-355 807
Utgående avskrivning	-355 807	-355 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 912	2 570
Momsavräkning	0	6 743
Övriga kortfristiga fordringar	17 290	17 290
Transaktionskonto	187 602	255 830
Borgo räntekonto	472 546	606 886
Summa	680 350	889 318

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 278	0
Förutbet försäkr premier	11 364	48 683
Förutbet kabel-TV	4 906	4 813
Förutbet bredband	6 683	6 683
Upplupna intäkter	26 776	0
Övr förutb kostn uppl int	0	24 734
Summa	59 007	84 913

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-11-07	4,74 %		134 000
Handelsbanken	2024-12-01	3,06 %		42 732
Handelsbanken	2025-03-31	3,06 %	4 925 000	4 925 000
Handelsbanken	2026-03-30	0,89 %	4 925 000	4 925 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,06 %	1 312 500	1 312 500
Handelsbanken	2025-03-30	4,07 %	3 967 828	4 008 212
Stadshypotek	2025-06-10	3,10 %	863 154	
Summa			15 993 482	15 347 444
Varav kortfristig del			11 068 482	6 454 616

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 423 102 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	640	6 574
Uppl kostnad Städning entrepr	617	0
Uppl kostn el	12 444	10 960
Uppl kostnad Värme	30 737	34 313
Uppl kostn räntor	5 219	1 058
Uppl kostn vatten	22 554	19 600
Uppl kostnad Sophämtning	723	0
Uppl kostnad arvoden	28 800	31 000
Uppl kostn semesterlöner	8 276	4 778
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 044	9 740
Förutbet hyror/avgifter	142 044	134 923
Summa	261 098	252 946

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 192 000	16 192 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgiften med 3,5 % den 1 januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bengt Söderberg
Ordförande

Elin Yan
Styrelseledamot

Christer Larsson
Styrelseledamot

Rolf Pålsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jan-Ingvar Johannessson
Internrevisor

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 16:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2025 15:15

DOCUMENT ID:

S1mBY2YEMex

ENVELOPE ID:

By-BY3tNGge-S1mBY2YEMex

DOCUMENT NAME:

Brf Falster, 746000-1857 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

f1161c8a739a5d31b4f6cffc89c29a59b24c3ccaae314f4
bbb51de045fb7d25411cd8f6fc295de16e54ee46f17eb34
acb88df70e4e92cf5729750f1c800f5ea8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT SÖDERBERG bengtsoderberg@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:19 28.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.109.91
2. ROLF PÅLSSON rolf.palsson6@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:24 28.05.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.109.97
3. CHRISTER LARSSON ralf530622@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:24 28.05.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.39
4. ELIN YAN yanying02@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:27 28.05.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.109.91
5. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad.s.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 15:42 28.05.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
6. JAN-INGVAR JOHANNES SON jan-ingvar.johannesson@ad- vania.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:05 28.05.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.132.100.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falster, org.nr. 746000-1857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falster för år 2024.

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 31 december 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 på misstag. 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. 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 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 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 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

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Falster för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 betryggande 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, eller
- 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö enligt datum för digital underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Jan-Ingvar Johannesson
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 16:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2025 15:15

DOCUMENT ID:

B1IFhY4Mex

ENVELOPE ID:

rkfBKntNzeg-B1IFhY4Mex

DOCUMENT NAME:

BRF Falster Revisionsberättelse att signera.pdf

4 pages

SHA-512:

48f65a1780016d57e5cf08e03dfc09534b2fca8e360e520

bbe3b62558e1ba6896790c4dd6164dfd638d0484e9cc9

22116d28bc7a1576987898dc4f432e289a2e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	Signed	28.05.2025 15:41	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblad s.se	Authenticated	28.05.2025 15:31	Low	IP: 4.223.97.90
2. JAN-INGVAR JOHANNES SON	Signed	28.05.2025 16:03	eID	Swedish BankID
jan-ingvar.johannesson@a dvania.com	Authenticated	28.05.2025 16:00	Low	IP: 213.132.100.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed