

Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterboet

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2005-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-22 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
Härden 9	2006	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 103 kvm. Byggnadernas totalyta är 2279 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Edvard Hansson	Ordförande
Kajsa Huss Apetor	Styrelseledamot
Kornelia Thell	Styrelseledamot
Emilia Lundqvist	Suppleant
Linn Shirley Clack	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna



Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 • Underhållsspolning av spillvattensystem
- 2023-2024 • Byte värmeväxlare
- 2023 • Byte av elmätare
Injustering av värme
- 2022 • Ny maskinpark i tvättstugan
- 2021 • Installation av nya trappregister och anslagstavlor
- 2020-2021 • Reparation av källartrappa
- 2020 • Polering och ytbehandling av golv i torkrum
Revidering av underhållsplan
Ommålning av trapphus
- 2019 • Energideklaration
Systematiskt Brandskyddsarbete
Ventilation, rensning av kanaler samt OVK
- 2018-2019 • Installation av säkerhetsdörrar samt nya entré portar
- 2018 • Miljöhus till innergården
Spolning av dagvattenledningar
- 2017 • Målning av tvättstuga
- 2016 • Ny cirkulationspump till värmesystemet
- 2015 • Innergårdsrenovering
Postboxinstallation
- 2014-2015 • Relining av avloppsrör i källare
- 2012 • Avloppsrör samt stuprör spolade *KL*

- 2011** • Reglercentral till fjärrvärme utbytt
Renovering av dagvattenrör samt brunnar för Falsterbogatan 12B
Stamventiler för värmevattensystem utbytt
- 2010-2011** • Omgjutning av balkonger
Omfogning av fastighet
Nytt tak
Installation av 3-glas fönster samt balkongdörrar
- 2008** • Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv
Nyinstallation av el i hela fastigheten
Stambyte tappvatten samt avlopp

Planerade underhåll

- 2026** • OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Switch Nordic Green AB
Elnät samt fjärrvärme	EON
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförvaltning	Sekant
Fastighetsjour	Security Assistance Syd AB
IMD El	Home Solutions AB
Internet	Bahnhof
Klottersanering	Saneringskompaniet
Källsortering	Stena Recycling
TV	Telenor
Tvättbokningssystem	Visir Solitons AB
Vatten, avlopp samt restavfall	VA SYD

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Övriga uppgifter

Under året slutfördes installationen av en ny värmeväxlare för att säkerställa en bättre fördelad värme i fastigheten. Tillkom gjorde även en avgasare samt ett partikelfilter för ett effektivare värmesystem.

Underhållsspolning av spillvattensystem genomfördes och samtliga lägenheter i fastigheten fick rören spolade. 

Belysningen i tvättstugan uppgraderades till närvarostyrd LED- belysning och en ny tvättmaskin införskaffades då föregångaren inte gick att reparera. Av samma anledning installerades en ny automatisk dörrstängare till grinden mot gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser. *K*

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 263 931	2 201 800	2 159 311	2 137 368
Resultat efter fin. poster	-108 269	-63 361	378 029	548 658
Soliditet (%)	56	56	-	-
Yttre fond	834 675	1 007 000	681 000	390 000
Taxeringsvärde	40 200 000	40 200 000	40 200 000	31 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	911	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	84,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 597	7 691	7 887	8 196
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 023	7 111	7 291	7 578
Sparande per kvm totalyta, kr	285	297	293	383
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	72	62	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	173	151	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	73	59	47	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	336	303	260	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	1,81	-	-
Räntekänslighet (%)	8,37	8,44	-	-

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 (totalt 104 230 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. *KL*

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlust beror på tillfällig oväntade kostnader då både en tvättmaskin och en dörrstängare behövde ersättas. Förlusten har ingen påverkan för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	17 244 630	-	-	17 244 630
Upplåtelseavgifter	3 777 274	-	-	3 777 274
Fond, yttre underhåll	1 007 000	-498 325	326 000	834 675
Balanserat resultat	-615 168	434 964	-326 000	-506 204
Årets resultat	-63 361	63 361	-108 269	-108 269
Eget kapital	21 350 375	0	-108 269	21 242 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-180 204
Årets resultat	-108 269
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 000
Totalt	-614 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	469 724
Balanseras i ny räkning	-144 749

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	2 263 931	2 201 800
Övriga rörelseintäkter	3	0	62 583
Summa rörelseintäkter		2 263 931	2 264 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 550 920	-1 503 841
Övriga externa kostnader	9	-149 274	-168 975
Personalkostnader	10	-93 847	-86 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 152	-289 152
Summa rörelsekostnader		-2 083 192	-2 048 211
RÖRELSERESULTAT		180 738	216 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 052	18 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-309 060	-297 913
Summa finansiella poster		-289 008	-279 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-108 269	-63 361
ÅRETS RESULTAT		-108 269	-63 361

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	36 169 300	36 458 452
Summa materiella anläggningstillgångar		36 169 300	36 458 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 169 300	36 458 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 768	21 544
Övriga fordringar	13	1 470 906	1 790 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 101	41 939
Summa kortfristiga fordringar		1 541 775	1 853 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 541 775	1 853 537
SUMMA TILLGÅNGAR		37 711 075	38 311 989

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 021 904	21 021 904
Fond för yttre underhåll		834 675	1 007 000
Summa bundet eget kapital		21 856 579	22 028 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-506 204	-615 168
Årets resultat		-108 269	-63 361
Summa fritt eget kapital		-614 474	-678 529
SUMMA EGET KAPITAL		21 242 105	21 350 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 757 415	15 956 415
Summa långfristiga skulder		15 757 415	15 956 415
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	249 000	249 000
Leverantörsskulder		80 119	439 685
Skatteskulder		4 626	6 429
Övriga kortfristiga skulder		0	1 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	377 809	308 721
Summa kortfristiga skulder		711 554	1 005 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 711 075	38 311 989

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 738	216 172
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	289 152	289 152
	469 890	505 324
Erhållen ränta	20 052	18 380
Erlagd ränta	-317 891	-294 323
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 052	229 381
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 995	26 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-284 814	354 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-132 757	609 831
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-199 000	-411 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-199 000	-411 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-331 757	198 331
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 771 842	1 573 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 440 085	1 771 842

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

n

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falsterboet 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, 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:

Byggnad	0,97 %
---------	--------

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	1 755 540	1 755 540
Hysesintäkter bostäder	243 469	229 380
Intäkter kabel-TV	4 080	4 080
Bredband	58 836	58 836
El	78 396	77 924
El, moms	34 207	44 131
Övriga intäkter	26 149	1 386
Administration	441	250
Pantsättningsavgift	8 022	3 675
Överlåtelseavgift	11 460	5 042
Andrahandsuthyrning	40 630	21 557
Vidarefakturerade kostnader	2 700	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	2 263 931	2 201 800

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	55 491
Övriga intäkter	0	2 989
Återbäring försäkringsbolag	0	4 103
Summa	0	62 583

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	50 726	48 525
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 996	438
Städning enligt avtal	44 569	47 756
Myndighetstillsyn	5 060	0
Gårdkostnader	149	3 312
Gemensamma utrymmen	705	0
Snöröjning/sandning	0	3 495
Serviceavtal	20 137	19 657
Förbrukningsmaterial	3 665	1 775
Summa	134 007	124 958

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Hyseslägenheter	7 890	0
Tvättstuga	0	5 085
Dörrar och lås/porttele	0	386
VVS	1 908	7 330
Summa	9 798	12 801

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Installationer	0	47 223
Gemensamma utrymmen	7 380	0
VVS	51 875	0
Värmeanläggning	305 362	362 788
Elinstallationer	105 107	88 314
Summa	469 724	498 325

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	144 710	163 417
Uppvärmning	455 840	393 841
Vatten	165 936	133 573
Sophämtning/renhållning	20 481	29 546
Summa	786 967	720 377

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 314	30 197
Bredband	42 500	42 500
Fastighetsskatt	76 610	74 683
Summa	150 424	147 380

μ

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	1 552	1 027
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	13 750
Fritids och trivselkostnader	0	1 543
Föreningskostnader	13 601	3 000
Förvaltningsarvode enl avtal	75 058	72 028
Överlåtelsekostnad	10 030	1 838
Pantsättningskostnad	7 215	2 889
Korttidsinventarier	903	0
Administration	4 165	25 219
Konsultkostnader	19 875	47 681
Summa	149 274	168 975

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	71 625	65 625
Arbetsgivaravgifter	22 222	20 618
Summa	93 847	86 243

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	309 004	297 766
Dröjsmålsränta	56	147
Summa	309 060	297 913

L

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 131 395	40 131 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 131 395	40 131 395
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 672 943	-3 383 791
Årets avskrivning	-289 152	-289 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 962 095	-3 672 943
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 169 300	36 458 452
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 322 000</i>	<i>10 322 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
Summa	40 200 000	40 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 072	11 736
Momsavräkning	13 273	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 476	6 476
Transaktionskonto	370 250	703 668
Borgo räntekonto	1 069 835	1 068 174
Summa	1 470 906	1 790 054

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 653	0
Förutbet försäkr premier	34 313	31 314
Förutbet bredband	10 625	10 625
Upplupna intäkter	9 510	0
Summa	59 101	41 939

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-07-15	0,94 %	8 761 868	8 885 868
Nordea	2026-05-20	1,15 %	2 762 500	2 787 500
Nordea	2027-08-16	3,25 %	4 482 047	4 532 047
Summa			16 006 415	16 205 415
Varav kortfristig del			249 000	249 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 761 415 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	11 990	0
Uppl kostnad Värme	43 062	0
Uppl kostn räntor	38 800	47 631
Uppl kostn vatten	13 178	0
Uppl kostnad arvoden	67 183	61 182
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 826	19 223
Förutbet hyror/avgifter	182 770	180 685
Summa	377 809	308 721

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 145 733	22 145 733

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid låneförhandlingar utfördes en extra amortering på 500 000 kr

✓

Underskrifter

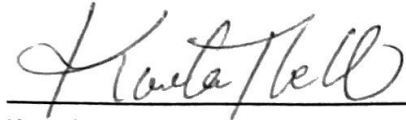
Malmö, 2025-09-03
Ort och datum



Patrik Edvard Hansson
Ordförande



Kajsa Huss Apetor
Styrelseledamot



Kornelia Thell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-09-08



Afrodita Cristea
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 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. 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 Falsterboet för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § Lag om Ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets slut där årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram av styrelsen.

Malmö den 08.09 - 2025

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor