

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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterboet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2033.
- 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 2015-12-29 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 Edvard Hansson	Ledamot
Maja Felicia Holmgren Frithiof	Ledamot
Axel Anders Mattias Näsman	Ledamot

Florence Rouzerol Dalgard	Suppleant
Kajsa Agnieszka Rebecca Huss	Suppleant
Nicklas Patrick Christer Lund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	BoRevision
Per-Erik Gillberg	Suppleant Extern	BoRevision
Elin Thomasdotter	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Berghe
Rut Näsman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härden 9	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

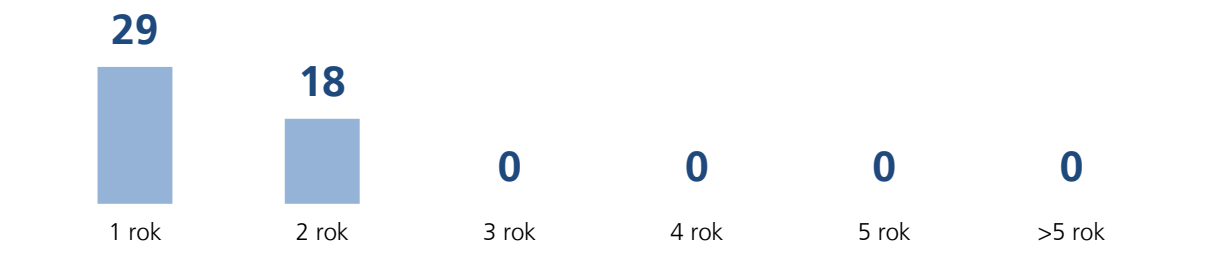
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1975.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
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
Reglercentral till fjärrvärme utbytt	2011
Renovering av dagvattenrör samt brunnar för Falsterbogatan 12B	2011
Installation av 3-glas fönster samt balkongdörrar	2010 - 2011
Nytt tak	2010 - 2011
Omfogning av fastighet	2010 - 2011
Omgjutning av balkonger	2010 - 2011
Stambyte tappvatten samt avlopp	2008
Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv	2008
Nyinstallation av el i hela fastigheten	2008
Planerat underhåll	År
Revidering av underhållsplan	2020
Ommålning av trapphus	2020
Ventiler till element samt injustering	2021
Översyn av värmeanläggning	2021
Spolning av avloppledningar, både stammar samt ledningar lgh.	2023
Varmvatten cirkulation VVC	2023
Kallvattenservice och genomgång av ledningar	2024
Genomgång eventuell nyinstallation av maskinpark i tvättstuga	2024-2025

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	Kundkraft
Källsortering	Stena Recycling
Vatten, avlopp samt restavfall	VA SYD
Klottersanering	Saneringskompaniet

Föreningens ekonomi

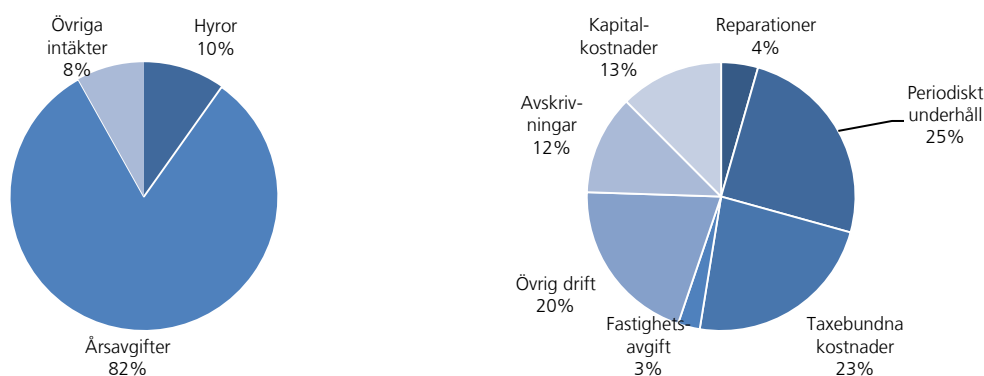
Föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med lån, räntor samt avtal för att ytterligare stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Belopp på transaktionskonto, som är tillskott efter de senaste årens försäljningar av hyreslägenheter, kommer under 2020 delvis att användas till extraamorteringar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 0,50 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 640 879	3 004 187
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 139 379	2 157 107
Finansiella intäkter	168	233
Ökning av kortfristiga skulder	0	162 268
	2 139 547	2 319 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 821 030	2 216 223
Finansiella kostnader	301 804	303 700
Ökning av kortfristiga fordringar	765	40 515
Minskning av långfristiga skulder	572 682	122 479
Minskning av kortfristiga skulder	130 778	0
	2 827 058	2 682 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 953 368	2 640 879
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-687 511	-363 309

*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 1 377 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

Installation av entréportar och säkerhetsdörrar slutfördes. Nytt låssystem installerades i samband med dörr- och portbytet.

Arbete påbörjades med upprustning av husets trappuppgångar. Samtliga trapphus förseddes med LED lampor och förbereddes för målning. Färdigställandet av trapphusen planeras till 2020.

Ny energideklaration samt OVK-besiktning genomfördes. I samband med detta blev även ventilationskanaler rensade och skorstenar blev kontrollerade.

Föreningen gick med i Kundkraft för möjligheten att bättre förhandla förmånliga elpriser.

Föreningen bytte även Internetleverantör. Ny leverantör blev Bahnhof och grundhastighet för samtliga hushåll höjdes till 1000/1000 mbit/sek.

En extra amortering utfördes på lån 21339776 till beloppet av 441 390 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	829	812	869
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 183	1 184	1 176	1 726
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 982	9 254	9 312	9 807
Elkostnad/m ² totalyta	54	54	49	50
Värmekostnad/m ² totalyta	131	137	113	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	53	36	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	133	155	175
Soliditet (%)	51	51	52	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-272	-652	265	196
Nettoomsättning (tkr)	2 139	2 135	2 099	2 299

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	180 000	180 000	-320 000	320 000
S:a bundet eget kapital	21 201 904	180 000	-320 000	21 341 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-572 498	-180 000	-331 735	-60 763
Årets resultat	-272 437	-272 437	651 735	-651 735
S:a ansamlad förlust	-844 935	-452 437	320 000	-712 498
S:a eget kapital	20 356 969	-272 437	0	20 629 406

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-272 437
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-392 498
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-844 935

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

180 000
-664 935

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 139 069	2 135 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310	22 008
Summa rörelseintäkter		2 139 379	2 157 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 594 944	-2 014 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 904	-125 828
Personalkostnader	Not 6	-86 182	-76 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 151	-289 151
Summa rörelsekostnader		-2 110 181	-2 505 374
RÖRELSERESULTAT		29 199	-348 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 804	-303 700
Summa finansiella poster		-301 636	-303 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-272 437	-651 735
ÅRETS RESULTAT		-272 437	-651 735

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	37 615 058	37 904 209
Summa materiella anläggningstillgångar	37 615 058	37 904 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 615 058	37 904 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 765	577
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 982 089	2 668 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	22 250	29 770
Summa kortfristiga fordringar	2 012 104	2 698 850
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	156	156
Summa kassa och bank	156	156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 012 260	2 699 006
SUMMA TILLGÅNGAR	39 627 318	40 603 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 021 904	21 021 904
Fond för yttre underhåll	Not 11	180 000	320 000
Summa bundet eget kapital		21 201 904	21 341 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-572 498	-60 763
Årets resultat		-272 437	-651 735
Summa fritt eget kapital		-844 935	-712 498
SUMMA EGET KAPITAL		20 356 969	20 629 406
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 033 136	8 551 723
Summa långfristiga skulder		5 033 136	8 551 723
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 892 827	10 946 922
Leverantörsskulder		68 882	232 142
Skatteskulder		2 976	1 096
Övriga skulder		35 974	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 554	241 926
Summa kortfristiga skulder		14 237 213	11 422 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 627 318	40 603 215

Noter

Belopp anges i 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	103 år	103 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 755 474	1 746 739
Hyror bostäder	210 071	203 602
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Bredbandsintäkter	58 236	57 939
Elintäkter	101 474	107 154
Avgift andrahandsuthyrning	9 685	15 549
Öresutjämning	49	37
	2 139 069	2 135 099

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 051
Övriga intäkter	310	20 957
	310	22 008

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 640	42 679
	Fastighetsskötsel beställning	6 242	5 675
	Snöröjning/sandning	0	8 030
	Städning entreprenad	41 061	42 099
	Städning enligt beställning	0	7 969
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 444	0
	Myndighetstillsyn	8 738	0
	Gemensamma utrymmen	4 617	2 598
	Garage	0	194
	Gård	3 748	7 185
	Serviceavtal	17 337	32 791
	Förbrukningsmateriel	3 595	16 149
	Brandskydd	2 313	0
	Fordon	1 323	1 525
		153 057	166 894
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 629	9 220
	Tvättstuga	18 868	8 926
	Lås	2 801	160
	VVS	0	14 296
	Ventilation	0	2 831
	Elinstallationer	35 748	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	43 127	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 017	0
		106 190	35 433
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	600 000	1 002 500
	Tvättstuga	0	32 750
	Elinstallationer	0	45 625
		600 000	1 080 875
	Taxebundna kostnader		
	El	123 178	123 265
	Värme	299 489	311 881
	Vatten	109 079	122 965
	Sophämtning/renhållning	28 175	27 327
		559 921	585 437
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 942	12 209
	Bredband	98 115	70 344
		111 057	82 553
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 719	62 839
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 594 944	2 014 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 176	612
	Inkassering avgift/hyra	6 800	4 675
	Hysesförluster	126	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 000
	Föreningskostnader	20 881	9 876
	Styrelseomkostnader	3 354	778
	Fritids- och trivselkostnader	4 108	617
	Förvaltningsarvode	62 334	67 954
	Administration	4 093	8 035
	Korttidsinventarier	5 156	6 772
	Konsultarvode	15 626	14 508
		139 904	125 828
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 714	58 240
	Sociala kostnader	20 468	18 123
		86 182	76 363
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	289 151	289 151
		289 151	289 151

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 131 395	40 131 395
	Utgående anskaffningsvärde	40 131 395	40 131 395
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 227 186	-1 938 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 151	-289 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 516 337	-2 227 186
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 615 058	37 904 209
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 322 000	10 322 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	10 400 000
		31 800 000	27 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	27 000 000
		31 800 000	27 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	19 570	19 570
	Skattekonto	9 307	8 211
	Klientmedel hos SBC	1 953 212	2 640 723
		1 982 089	2 668 504
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Kabel-TV	0	0
	Bredband	22 250	29 770
		22 250	29 770
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	320 000	180 000
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 000	-40 000
	Vid årets slut	180 000	320 000

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	1,260 %	2 432 813	2 510 260	2020-04-14
SBAB	1,410 %	3 147 911	3 155 911	2020-08-17
SBAB	1,270 %	2 739 009	3 196 624	2020-01-17
SBAB	2,030 %	2 183 136	2 195 812	2022-03-21
SBAB	1,740 %	2 850 000	2 850 000	2021-05-20
SBAB	1,800 %	3 497 911	3 505 911	2020-01-17
SBAB	1,270 %	2 075 183	2 084 127	2020-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		18 925 963	19 498 645	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 892 827	-10 946 922	
		5 033 136	8 551 723	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 062 553 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 145 733	22 145 733

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	58 125	51 560
	Sociala avgifter	18 263	16 200
	Ränta	25 052	27 111
	Avgifter och hyror	135 114	147 055
		236 554	241 926

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Revidering av underhållsplan planeras att utföras under året för att få en mer aktuell bild av framtida behov.

Fokus 2020 kommer att läggas på omförhandling av lån. För att stärka föreningens förhandlingskraft vid framtida omförhandlingar kommer möjligheten att dela upp föreningens lån hos fler banker ses över.

Målning av samtliga trapphus planeras att slutföras senast 2020-03-31. Portgång 12 C blir ett separat projekt då det här krävs en större insats.

Byte av samtliga badrumsventiler kommer att utföras. Även köksventiler i berörda lägenheter byts ut. Detta pga anmärkningar från 2019 års OVK.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 31 / 3 2020



Patrik Edvard Hansson
Ledamot



Maja Felicia Holmgren Frithiof
Ledamot



Axel Anders Mattias Näsman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020



Liselotte Herrlander
Extern revisor



Elin Thomasdotter
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falsterboet för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falsterboet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/14 2020



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Elin Thomasdotter
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 755 000	1 754 474	1 754 730
Hyror bostäder	211 000	210 071	205 000
Kabel-TV intäkter	4 000	4 080	4 000
Bredbandsintäkter	58 000	58 236	58 000
Elintäkter	124 000	101 474	122 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 685	0
Öresutjämning	0	49	0
Övriga intäkter	0	310	0
	2 152 000	2 139 379	2 143 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 000	-42 640	-44 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-6 242	-7 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-44 000	-41 061	-44 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 444	0
Myndighetstillsyn	0	-8 738	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-4 617	-1 000
Garage	0	0	-1 000
Gård	-5 000	-3 748	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-17 337	-13 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 595	-3 000
Brandskydd	0	-2 313	0
Fordon	-1 500	-1 323	0
	-129 500	-153 057	-121 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	-3 629	-55 000
Tvättstuga	0	-18 868	0
Lås	0	-2 801	0
Elinstallationer	0	-35 748	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-43 127	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 017	0
	-60 000	-106 190	-55 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-487 000	-600 000	-428 000
	-487 000	-600 000	-428 000
Taxebundna kostnader			
El	-114 000	-123 178	-107 000
Värme	-325 000	-299 489	-280 000
Vatten	-123 000	-109 079	-100 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 175	-30 000
	-591 000	-559 921	-517 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 942	-24 000
Kabel-TV	-44 500	0	-44 500
Bredband	-42 000	-98 115	-56 000
	-99 500	-111 057	-124 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 772	-64 719	-64 000
	-66 772	-64 719	-64 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-5 176	0
Inkassering avgift/hyra	0	-6 800	0
Hysesförluster	0	-126	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 250	-12 000
Föreningskostnader	-5 000	-20 881	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-3 354	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 108	-2 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-62 334	-62 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-2 000
Administration	-5 000	-4 093	-10 000
Korttidsinventarier	0	-5 156	0
Konsultarvode	0	-15 626	0
	-102 000	-139 904	-100 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 300	-63 439	-56 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 208	-1 138	-3 000
Övriga arvoden	-1 208	-1 138	0
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-20 468	-19 000
	-66 716	-86 182	-78 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-290 000	-289 151	-290 000
	-290 000	-289 151	-290 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 892 488	-2 110 181	-1 777 500
RÖRELSERESULTAT	259 512	29 199	366 230
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	168	0
Låneräntor	-300 000	-301 779	-320 000
Övriga räntekostnader	0	-25	0
	-300 000	-301 636	-320 000
RESULTAT	-40 488	-272 437	46 230

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE