



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterboet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	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. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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
Alex Ottosson	Styrelseledamot
Kajsa Huss Apetor	Styrelseledamot
Kornelia Thell	Suppleant
Linn Shirley Clack	Suppleant

Firmateckning

Tecknas av styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-27. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023	● Injustering av värme Byte av elmätare
2022	● Ny maskinpark i tvättstugan
2021	● Installation av nya trappregister och anslagstavlor
2020-2021	● Reparation av källartrappa
2020	● Ommålning av trapphus Revidering av underhållsplan Polering och ytbehandling av golv i torkrum
2019	● Energideklaration Ventilation, rensning av kanaler samt OVK Systematiskt Brandskyddsarbete
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
2011	● Stamventiler för värmevattensystem utbytt

2011	●	Reglercentral till fjärrvärme utbytt
2010-2011	●	Installation av 3-glas fönster samt balkongdörrar Nytt tak Omfogning av fastighet Omgjutning av balkonger
2008	●	Stambyte tappvatten samt avlopp Nyinstallation av el i hela fastigheten Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv

Planerade underhåll

2024	●	Byte värmeväxlare Underhållsspolning av spillvattensystem
------	---	--

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året utfördes injustering av värmen för att säkerställa en bättre fördelad värme i fastigheten samt ett effektivare värmesystem. Nya elmätare installerades också i samtliga bostäder.

Vid låneförhandlingar slogs två av föreningens ihop till ett lån. Samtidigt utfördes även en extra amortering på 250 000 kr

Föreningen fick nya stadgar.

Förändringar i avtal

Med anledning av att föreningens leverantör för IMD, OurEnergy, inte längre kunde leverera fullständig mätdata avslutades avtalet. HomeSolutions blev föreningens nya leverantör och vid övergången installerades nya elmätare i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 201 800	2 159 311	2 137 368	2 089 762
Resultat efter fin. poster	-63 361	378 029	548 658	130 081
Soliditet (%)	56	-	-	-
Yttre fond	1 007 000	681 000	390 000	195 000
Taxeringsvärde	40 200 000	40 200 000	31 800 000	31 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 691	7 887	8 196	8 933
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 111	7 291	7 578	8 259
Sparande per kvm totalyta, kr	297	293	383	342
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	62	49	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	151	149	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	47	50	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	303	260	248	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,81	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 111 951 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet med anledning av oväntade kostnader då samtliga av föreningens elmätare behövde bytas ut.

Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 244 630	-	-	17 244 630
Upplåtelseavgifter	3 777 274	-	-	3 777 274
Fond, yttre underhåll	681 000	-	326 000	1 007 000
Balanserat resultat	-667 197	378 029	-326 000	-615 168
Årets resultat	378 029	-378 029	-63 361	-63 361
Eget kapital	21 413 736	0	-63 361	21 350 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-289 168
Årets resultat	-63 361
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-326 000
Totalt	-678 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	498 325
Balanseras i ny räkning	-180 204

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 201 800	2 159 311
Övriga rörelseintäkter	3	62 583	2 001
Summa rörelseintäkter		2 264 383	2 161 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 503 841	-1 072 910
Övriga externa kostnader	9	-168 975	-146 759
Personalkostnader	10	-86 243	-79 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 152	-289 151
Summa rörelsekostnader		-2 048 211	-1 588 250
RÖRELSERESULTAT		216 172	573 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 380	4 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-297 913	-199 720
Summa finansiella poster		-279 533	-195 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 361	378 029
ÅRETS RESULTAT		-63 361	378 029

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	36 458 452	36 747 604
Summa materiella anläggningstillgångar		36 458 452	36 747 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 458 452	36 747 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 544	41 666
Övriga fordringar	13	1 790 054	1 599 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 939	40 822
Summa kortfristiga fordringar		1 853 537	1 681 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 853 537	1 681 575
SUMMA TILLGÅNGAR		38 311 989	38 429 180

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 021 904	21 021 904
Fond för yttre underhåll		1 007 000	681 000
Summa bundet eget kapital		22 028 904	21 702 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-615 168	-667 197
Årets resultat		-63 361	378 029
Summa fritt eget kapital		-678 529	-289 168
SUMMA EGET KAPITAL		21 350 375	21 413 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 956 415	11 173 368
Summa långfristiga skulder		15 956 415	11 173 368
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	308 721	298 768
Skulder till kreditinstitut	15, 17	249 000	5 443 547
Leverantörsskulder		439 685	89 447
Skatteskulder		7 733	10 314
Summa kortfristiga skulder		1 005 199	5 842 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 311 989	38 429 180

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 172	573 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	289 152	289 151
	505 324	862 213
Erhållen ränta	18 380	4 687
Erlagd ränta	-294 323	-182 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 381	684 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 370	-39 879
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	354 080	17 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 831	662 887
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-411 500	-652 906
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-411 500	-652 906
ÅRETS KASSAFLÖDE	198 331	9 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 573 510	1 563 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 771 842	1 573 510

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 755 540	1 752 451
Hysesintäkter bostäder	229 380	219 520
Intäkter kabel-TV	4 080	4 080
Bredband	58 836	58 737
El	77 924	45 040
El, moms	44 131	56 099
Övriga intäkter	1 386	0
Administration	250	0
Pantsättningsavgift	3 675	10 626
Överlåtelseavgift	5 042	0
Andrahandsuthyrning	21 557	12 719
Öres- och kronutjämnning	-1	39
Summa	2 201 800	2 159 311

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	55 491	0
Övriga intäkter	2 989	2 001
Återbäring försäkringsbolag	4 103	0
Summa	62 583	2 001

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	48 525	55 234
Fastighetsskötsel utöver avtal	438	2 248
Städning enligt avtal	47 756	46 764
Gårdkostnader	3 312	3 896
Gemensamma utrymmen	0	17 695
Snöröjning/sandning	3 495	0
Serviceavtal	19 657	24 210
Förbrukningsmaterial	1 775	2 246
Summa	124 958	152 293

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	5 085	145 842
Dörrar och lås/porttele	386	1 306
VVS	7 330	4 906
Elinstallationer	0	4 591
Summa	12 801	156 645

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	47 223	0
Värmeanläggning	362 788	0
Elinstallationer	88 314	0
Summa	498 325	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	163 417	141 027
Uppvärmning	393 841	344 262
Vatten	133 573	107 826
Sophämtning/renhållning	29 546	28 554
Summa	720 377	621 669

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 197	28 450
Bredband	42 500	42 460
Fastighetsskatt	74 683	71 393
Summa	147 380	142 303

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	1 027	2 050
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 750	13 125
Styrelseomkostnader	0	107
Fritids och trivselkostnader	1 543	1 417
Föreningskostnader	3 000	11 575
Förvaltningsarvode enl avtal	72 028	69 996
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 889	0
Administration	25 219	23 168
Konsultkostnader	47 681	25 321
Summa	168 975	146 759

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	65 625	60 375
Arbetsgivaravgifter	20 618	19 054
Summa	86 243	79 429

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	297 766	199 718
Dröjsmålsränta	147	0
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	297 913	199 720

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 131 395	40 131 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 131 395	40 131 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 383 791	-3 094 640
Årets avskrivning	-289 152	-289 151
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 672 943	-3 383 791
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 458 452	36 747 604
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 736	14 206
Momsavräkning	0	4 895
Klientmedel	0	518 937
Övriga kortfristiga fordringar	6 476	6 476
Transaktionskonto	703 668	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 573
Summa	1 790 054	1 599 087

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	10 625
Förutbet försäkr premier	31 314	30 197
Förutbet bredband	10 625	0
Summa	41 939	40 822

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-07-15	0,94 %	8 885 868	9 009 868
Nordea	2026-05-20	1,15 %	2 787 500	2 812 500
Nordea	Rörligt	4,71 %	4 532 047	0
Nordea	2023-03-21	3,078 %	0	2 150 636
Nordea	2023-08-16	2,76 %	0	2 643 911
Summa			16 205 415	16 616 915
Varav kortfristig del			249 000	5 443 547

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 960 415 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	47 631	44 041
Uppl kostnad arvoden	61 182	55 932
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 223	17 573
Förutbet hyror/avgifter	180 685	181 222
Summa	308 721	298 768

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 145 733	22 145 733

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatta förbättringar på värmesystemet kommer att slutföras 2024. Likaså kommer underhållsspolning av spillvattensystem att utföras.

Underskrifter

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

Malmö

Alex Ottosson
Styrelseledamot

Kajsa Huss Apetor
Styrelseledamot

Patrik Edvard Hansson
Ordförande

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

BoRevision
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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor