

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Focken på Limhamn
Org nr: 769622-8985

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

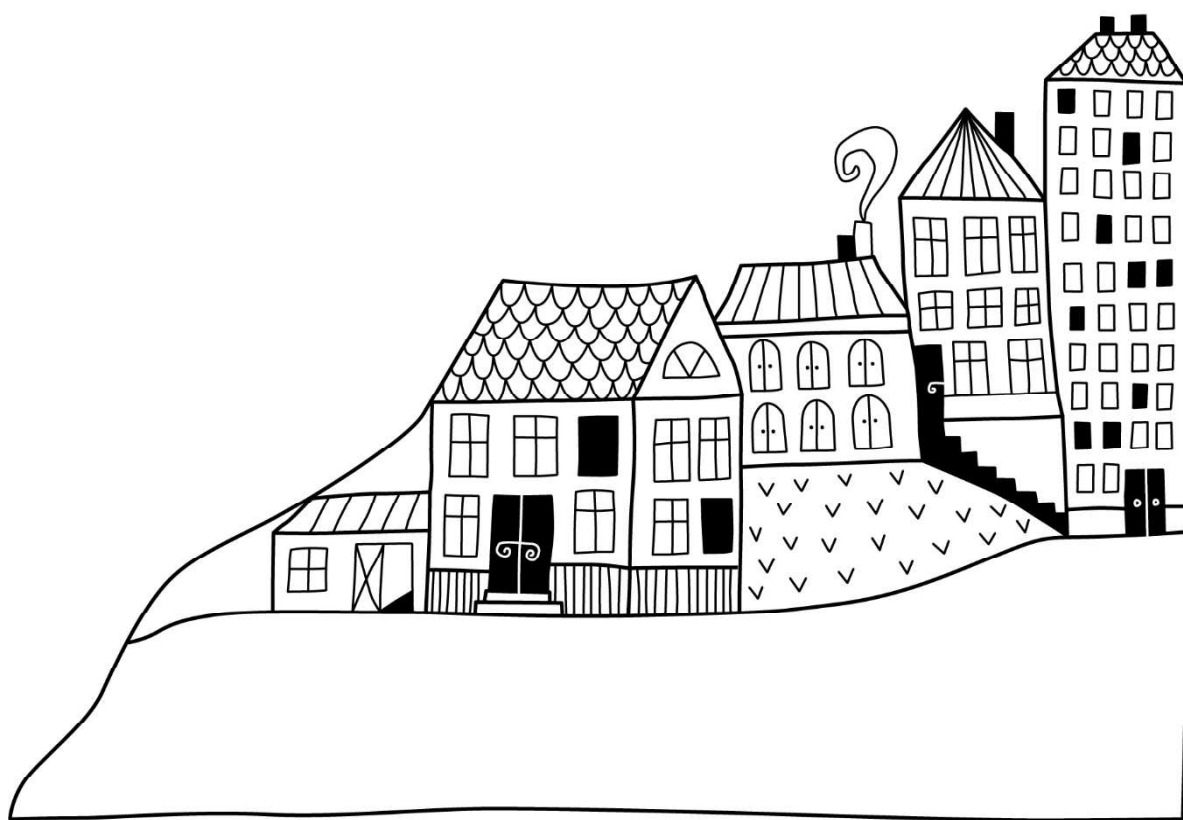


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Focken på Limhamn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre avskrivningskostnader. Detta eftersom föreningen har valt att övergå till K3-regelverket.

Föreningens likviditet är 5 %, oförändrad sedan förra året.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 86% till 152%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 548 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sally 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 87 lägenheter samt 1 garagelokal uppförd. Byggnaden är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	24
3 rum och kök	39
4 rum och kök	21
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	82
Antal p-platser	3

Total tomtarea 4 793 m²

Total bostadsarea 7 227 m²

Total lokalarea (garage) 2 415 m²

Årets taxeringsvärde 262 819 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 262 819 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 462 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 332 tkr per år för evig sikt. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 831 tkr (294 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 332 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (installerat brytskydd)	33 913



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Mattsson	Ordförande	2026
Anna Sundquist	Sekreterare	2025
Peter Eriksson	Vice ordförande	2025
Magnus Jönsson	Ledamot	2026
Maj-Lis Werner	Kassör	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Olsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Faxheden	2025
Per-Nicklas Sjölin	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat tillämpa komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Komponentavskrivning innebär att en byggnad delas in i komponenter med tillhörande nyttjandeperioder. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 135 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 16 %. De flesta objekten har dessutom årsavgift kapital som kontinuerligt anpassats efter rådande ränteläge. Under 2024 har denna avgift varit oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-01-01 och att sänka årsavgift kapital med -37 %.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



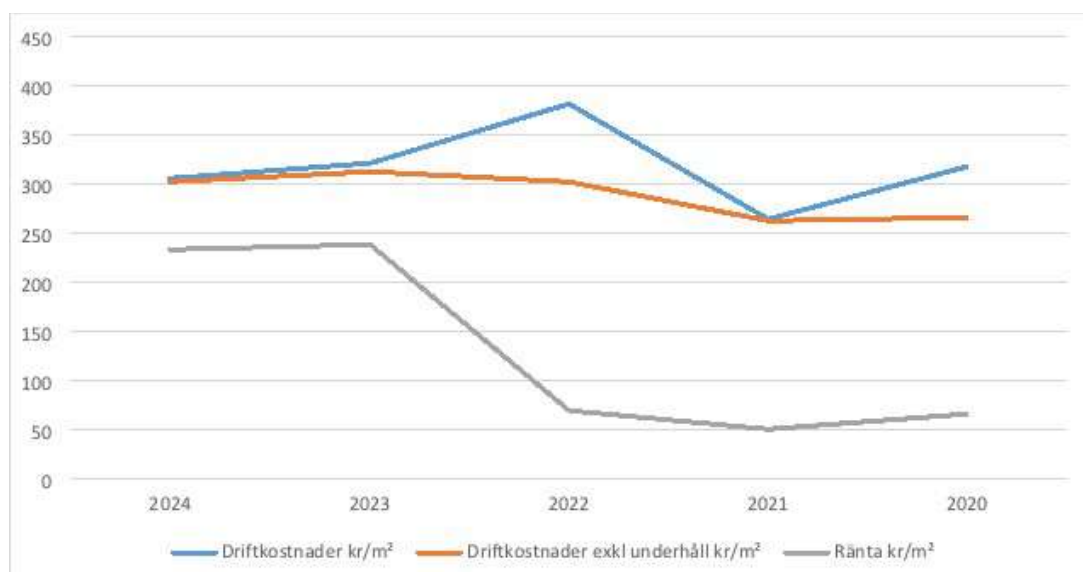
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 645	6 537	5 338	5 159	5 047
Rörelsens intäkter	7 941	6 666	5 340	5 186	5 296
Resultat efter finansiella poster*	-3 652	-2 362	-2 458	-1 078	-1 606
Årets resultat	-3 652	-2 362	-2 458	-1 078	-1 606
Resultat exkl avskrivningar	1 548	-80	-192	1 181	646
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 226	-1 232	-2 827	188	-950
Balansomslutning	304 981	309 603	312 165	315 323	316 820
Årets kassaflöde	539	-325	-1 132	947	-11
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Likviditet %	5	5	5	5	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	89	89	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	951	812	658	637	625
Driftkostnader kr/kvm	305	320	381	264	317
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	302	312	302	262	265
Energikostnad kr/kvm*	164	154	179	144	107
Underhållsfond kr/kvm	926	896	785	590	490
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	119	273	103	166
Sparande kr/kvm*	164	0	59	125	120
Ränta kr/kvm	232	237	68	50	65
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt och garage*	6 879	6 933	6 933	7 089	7 089
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 177	9 250	9 250	9 458	9 458
Räntekänslighet %*	9,7	11,4	14,1	14,8	15,1

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt och garage:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024 som huvudsakligen beror på högre avskrivningskostnader eftersom föreningen har valt att övergå till K3-regelverket. I underhållsplanen finns det både planerat underhåll och investeringar. Avsättningarna täcker endast det planerade underhållet och inte investeringarna samt investeringarnas räntekostnader. Sparandet närmar sig underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. De framtida ekonomiska åtagandena kommer att finansieras genom intäktsökningar eller kostnadsbesparingar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	8 640 945	-19 621 511	-2 362 172
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 362 172	2 362 172
Reservering underhållsfond			322 000	-322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-33 913	33 913	
Årets resultat					-3 652 324
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	8 929 032	-22 271 770	-3 652 324

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 983 683
Årets resultat	-3 652 324
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 913
Summa	-25 924 094

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-25 924 094**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 645 271	6 536 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	295 731	129 240
Summa		7 941 002	6 666 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 942 716	-3 084 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 000 245	-1 243 416
Personalkostnader	Not 6	-221 813	-145 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 200 419	-2 282 136
Summa rörelsekostnader		-9 365 194	-6 755 711
Rörelseresultat		-1 424 192	-89 627
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 469	9 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 236 601	-2 282 502
Summa finansiella poster		-2 228 132	-2 272 545
Resultat efter finansiella poster		-3 652 324	-2 362 172
Årets resultat		-3 652 324	-2 362 172



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	302 554 798	307 721 890
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	249 092	282 419
Summa materiella anläggningstillgångar		302 803 890	308 004 309
Summa anläggningstillgångar		302 803 890	308 004 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	40 259	4 042
Övriga fordringar	Not 13	7 039	59 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	445 671	387 152
Summa kortfristiga fordringar		492 969	450 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 687 747	1 148 437
Summa kassa och bank		1 687 747	1 148 437
Summa omsättningstillgångar		2 180 716	1 598 902
Summa tillgångar		304 984 606	309 603 211



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 225 000	254 225 000
Fond för yttre underhåll		8 929 032	8 640 945
Summa bundet eget kapital		263 154 032	262 865 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 271 770	-19 621 511
Årets resultat		-3 652 324	-2 362 172
Summa fritt eget kapital		-25 924 094	-21 983 683
Summa eget kapital		237 229 938	240 882 262
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 400 000	36 534 000
Summa långfristiga skulder		19 400 000	36 534 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 923 300	30 318 546
Leverantörsskulder	Not 17	414 701	514 507
Skatteskulder	Not 18	76 380	76 380
Övriga skulder	Not 19	0	26 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	940 286	1 250 818
Summa kortfristiga skulder		48 354 668	32 186 949
Summa eget kapital och skulder		304 984 606	309 603 211



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 424 192	-89 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 200 419	2 282 136
	3 776 228	2 192 509
Erhållen ränta	8 469	9 957
Erlagd ränta	-2 240 463	-2 268 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 544 233	-66 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-39 084	-45 132
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-436 594	-213 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 068 556	-325 044
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-529 246	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-529 246	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	539 310	-325 044
Likvida medel vid årets början	1 148 437	1 473 481
Likvida medel vid årets slut	1 687 747	1 148 437

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året som K3 tillämpas. Övergången sker per 2024-01-01.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att ett företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffror från föregående år ska räknas om enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga undantag från denna regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3 för mindre företag. Brf Focken på Limhamn har tillämpat dessa undantag i ett avseende. Avskrivningar av materiella tillgångar har inte beräknats retroaktivt.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	44
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	44
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	37
Byggnad balkonger	Linjär	36
Byggnad hiss	Linjär	36
Byggnad ventilation	Linjär	32
Byggnad tak	Linjär	31
Byggnad elinstallationer	Linjär	30
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	25
Installation laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 242 688	5 149 841
Hyror, garage	658 534	598 454
Hyror, p-platser	11 160	11 016
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 920	-24 797
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 720	-3 672
Elavgifter	344 138	473 806
Kabel-tv-avgifter	333 036	312 156
Övriga avgifter	1 400	9 700
Övriga ersättningar	14 495	10 355
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-16
Summa nettoomsättning	7 645 271	6 536 843

*I begreppet årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	111 087
Övriga rörelseintäkter	295 731	420
Försäkringsersättningar	0	17 733
Summa övriga rörelseintäkter	295 731	129 240

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-33 913	-76 619
Reparationer	-462 018	-577 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 190	-38 190
Försäkringspremier	-140 822	-132 200
Kabel- och digital-TV	-322 494	-322 494
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 274	-29 553
Serviceavtal	-106 351	-88 237
Obligatoriska besiktningar	-19 066	-49 035
Bevakningskostnader	-21 607	-25 223
Snö- och halkbekämpning	-69 125	-62 078
Förbrukningsinventarier	-21 462	-51 078
Vatten	-326 394	-290 731
Fastighetsel	-559 037	-510 079
Uppvärmning	-696 197	-682 957
Sophantering och återvinning	-34 476	-109 506
Förvaltningsarvode drift	-58 290	-39 356
Summa driftskostnader	-2 942 716	-3 084 550

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-638 165	-611 126
IT-kostnader	-1 154	-1 154
Arvode, yrkesrevisor	-34 550	-25 525
Övriga förvaltningskostnader	-28 839	-7 485
Kreditupplysningar	-2 538	-1 587
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 336	-9 975
Representation	0	-1 133
Kontorsmateriel	-2 507	-4 980
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Konsultarvoden	-266 156	-526 150
Bankkostnader	-5 348	-5 092
Advokat och rättegångskostnader	0	-41 250
Övriga externa kostnader	-2 652	-7 956
Summa övriga externa kostnader	-1 000 245	-1 243 416

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-171 900	-113 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-4 000	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-725
Sociala kostnader	-45 913	-29 483
Summa personalkostnader	-221 813	-145 608

*Kostnaden avser både 2023 och 2024. Tidigare år har det inte bokats upplupet.



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 167 092	-2 252 017
Avskrivning Installationer	-33 328	-30 119
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 200 419	-2 282 136

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 660	4 977
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 528	4 346
Övriga ränteintäkter	281	633
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 469	9 957

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 236 567	-2 282 800
Övriga räntekostnader	-34	298
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 236 601	-2 282 502



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 520 172	-20 268 155
	-22 520 172	-20 268 155
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 167 092	-2 252 017
	-5 167 092	-2 252 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 687 264	-22 520 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	302 554 798	307 721 890
Varav		
Byggnader	242 554 798	247 721 890
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	259 000 000	259 000 000
Lokaler	3 819 000	3 819 000
Totalt taxeringsvärde	262 819 000	262 819 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 819 000</i>	<i>190 819 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	333 275	333 275
	333 275	333 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 275	333 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-50 856	-20 737
	-50 856	-20 737
Årets avskrivningar		
Installationer	-33 328	-30 119
	-33 328	-30 119
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-84 183	-50 856
	-84 183	-50 856
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 183	-50 856
Restvärde enligt plan vid årets slut	249 092	282 419
Varav		
Installationer	249 092	282 419

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	259	4 042
Kundfordringar	40 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 259	4 042

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 619	59 271
Momsfordringar	3 420	0
Summa övriga fordringar	7 039	59 271

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	153 497	140 822
Förutbetalda driftkostnader	3 601	3 279
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 038	159 209
Förutbetald renhållning	7 952	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 624	80 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 960	3 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	445 671	387 152

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	506 660	142 915
Transaktionskonto	1 181 087	1 005 522
Summa kassa och bank	1 687 747	1 148 437

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	66 323 300	66 852 546
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 923 300	-30 318 546
Långfristig skuld vid årets slut	19 400 000	36 534 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB**	3,08%	2025-03-19	8 089 300	0	0	8 089 300
SEB	2,58%	2025-11-28	11 829 246	0	529 246	11 300 000
SEB	3,45%	2025-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	3,45%	2025-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	4,00%	2025-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
SEB	3,97%	2026-11-28	9 000 000	0	0	9 000 000
SEB	2,54%	2026-11-28	10 400 000	0	0	10 400 000
Summa			66 852 546	0	529 246	66 323 300

*Senast kända räntesatser

**Rörligt lån STIBOR 3 Mån

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 46 923 300 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	393 052	495 679
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 649	18 828
Summa leverantörsskulder	414 701	514 507

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	76 380	76 380
Summa skatteskulder	76 380	76 380



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	0	26 698
Summa övriga skulder	0	26 698

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	54 639	32 991
Upplupna räntekostnader	62 518	66 380
Upplupna driftskostnader	0	19 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	26 445
Upplupna elkostnader	59 839	72 351
Upplupna vattenavgifter	82 199	74 088
Upplupna värmekostnader	94 352	95 001
Upplupna kostnader för renhållning	6 819	22 611
Upplupna revisionsarvoden	27 200	26 400
Upplupna styrelsearvoden	173 900	105 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	87 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 021	14 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 799	607 970
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	940 286	1 250 818

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 117 062	76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

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

Malmö

Ingvar Mattsson
Ordförande

Anna Sundquist

Peter Eriksson

Magnus Jönsson

Maj-Lis Werner

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

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543113933

Dokument

Årsredovisning 240101-241231 Brf Focken på Limhamn
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-01 10:48:32 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2025-04-10 13:28:20 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Ingvar Mattsson (IM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut
Ingvar Mattsson"
Signerade 2025-04-01 12:21:49 CEST (+0200)

Anna Sundquist (AS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA HELENA SUNDQUIST"
Signerade 2025-04-03 10:57:13 CEST (+0200)

Peter Eriksson (PE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Peter Eriksson"
Signerade 2025-04-07 19:10:39 CEST (+0200)

Magnus Jönsson (MJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JÖNSSON"
Signerade 2025-04-03 16:08:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543113933

Maj-Lis Werner (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJ-LIS WERNER"
Signerade 2025-04-02 13:29:07 CEST (+0200)

Johnny Forsberg (JF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNNY FORSBERG"
Signerade 2025-04-09 20:31:11 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
EY



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-04-10 13:28:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 dagen det framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543699787

Dokument

RB med fortroendevald

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-04-08 11:27:24 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2025-04-10 13:29:44 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Johnny Forsberg (JF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY FORSBERG"

Signerade 2025-04-09 20:29:47 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-04-10 13:29:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen haft fokus på ekonomi och kostnadsuppföljningar och har idag förbättrat resultatet exklusive avskrivningar. Vi har förbättrat likviditeten och haft möjlighet att amortera ca 0,5 milj SEK och har en sparplan för kommande åren om ca 1,5 - 2,0 milj SEK om året. Lägre räntekostnader och en bra spridning på villkorsändringar under en treårsperiod har bidragit till det förbättrade resultatet.

Fastigheten har under de senaste åren genomgått en anpassning till det hårda klimat som råder och alla förbättringsarbeten är nu avslutade. Garantiutfästelser och slutregleringar från entreprenören Skanska är nu undertecknade.

Vi har nu övergått till avskrivningsmetoder enligt regelverket K3 som på sikt kräver större avskrivningar men ger oss en bra insikt om erforderlig sparplan.

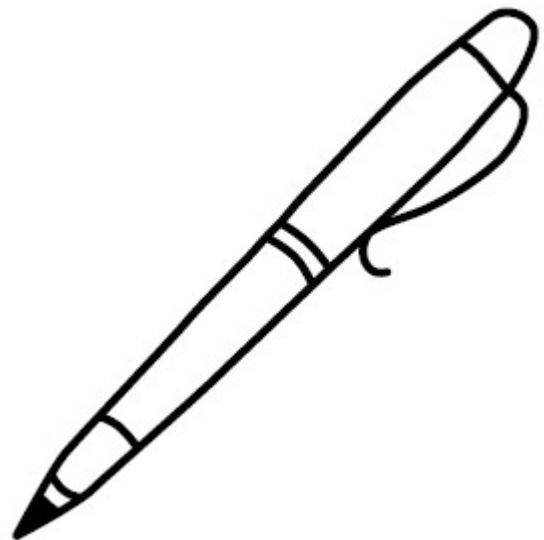
Vi har i samarbete med Riksbyggen utarbetat reviderade stadgar i syfte att följa de nya lagkraven i Bostadsrättslagen. Beslut om detta göres vid årsstämman och därpå kommande extra stämma.

Vi har god beläggning i garaget och stor efterfrågan av elbilsplatser.

Underhållsbehovet ökar givetvis med stigande ålder på fastigheten och upphandlingar har inletts för byggnadens ventilation (OVK) och huvudstammar för avlopp (underhållsspolning).

Information till boende göres kontinuerligt via digitala medlemsbrev och mailutskick.

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn



Bostadsrättsförening Focken på Limhamn

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsförening
Focken på Limhamn i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

