

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Falco

769610-2339

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Falco får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-24 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-11-24.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark med beteckningen Kv. Salongen 45, Malmö Kommun.

Föreningens gatuadress: Salongsgatan 68 A-B, 211 16 Malmö
Scaniaplatsen 15,17,19,21A-D, 211 17 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Alexander Magnusson	Ordförande	2022
Fredrik Larsson	Ledamot	2022
Emma Magneklint	Ledamot	2022
Amir Ibrahim	Ledamot	2022
Marie Brissman	Ledamot	2022
Peter Runnström	Suppleant	2021
Anne Montén	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

KPMG AB, med Andréa Åkesson som huvudansvarig revisor

Valberedning

Paulina Luedtke

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Förvaltnings AB Malmöborg har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Kv. Salongen 45 har en tomtareal om 1 144 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 2005, inflyttning påbörjades i juni/juli 2006. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2006. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett femvåningshus samt 2 tvåplanshus med totalt 32 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också ett garage med 22 bilplatser och 2 mc-platser. Den totala boytan uppgår till 1 790 kvm.

Lägenhetsfördelning

10 stycken 1 rum och kök
5 stycken 2 rum och kök
2 stycken 2,5 rum och kök
10 stycken 3 rum och kök
5 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11. 12 lägenheter var representerade.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till 2032.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Trapphus	2020	Återställning efter läckage som nu är åtgärdat
OVK	2020/21	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Mindre lagningar, fasad	2021	Sprickor på gårdssidan samt längs med grunden på Hus B
Fasadförbättring	2021	Punktviss förstärkning av utsatt fasad våning 5 + 6. Nytt lager puts. Ej rivning + eventuellt ny plåt & mjukfog

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 45 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har det skett 3 st överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% under 2019.

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade under 2021.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgiftkr/kvm bostadsrättsyta	897	897	884	877	873
Nettoomsättning	1 858	1 823	1 831	1 830	1 820
Årets resultat	- 63	-4 183	136	- 781	161
Totalt eget kapital	34 620	34 683	38 866	38 730	39 512
Balansomslutning	65 432	65 848	66 141	66 184	67 189
Soliditet	52,9%	52,7%	58,8%	58,5%	58,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	64 775	65 249	65 748	66 026	66 330
Taxeringsv., byggnader och mark	44 315	44 315	39 160	39 160	39 160
Taxeringsvärde, byggnader	28 715	28 715	27 560	27 560	27 560
Låneskuld	30 469	30 750	26 950	27 150	27 350
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	17 022	17 179	15 056	15 168	15 279
Belåningsgrad	69%	69%	69%	69%	70%
Amortering under året	281	-3 800	200	200	200
Räntekostnad, genomsnitt %	1,08%	1,44%	1,08%	1,70%	1,86%
Likvida medel	601	539	97	97	301
Likviditet	101%	83%	80%	31%	163%
Kassaflöde, kr/kvm	310	neg.	312	274	263
Avsättning yttre fond, kr/kvm	130	130	130	130	130

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 003 000	0	-3 136 890	-4 182 883	34 683 227
Disp. enligt stämmobeslut			-4 182 883	4 182 883	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		233 000	-233 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-144 746			-144 746
			144 746		144 746
Årets resultat				-63 207	-63 207
Belopp vid årets utgång	42 003 000	88 254	-7 408 027	-63 207	34 620 020

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-7 319 773
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-233 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	144 746
årets förlust	-63 207
Summa, till stämmans förfogande	-7 471 234

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-7 471 234
Summa	-7 471 234

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 858 287	1 822 650
Summa rörelseintäkter		1 858 287	1 822 650
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 037 780	-4 922 322
Övriga externa kostnader	4	-14 438	-133 064
Personalkostnader och arvoden	5	-64 072	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-474 044	-474 044
Summa rörelsekostnader		-1 590 334	-5 590 540
Rörelseresultat		267 953	-3 767 890
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 160	-414 993
Summa finansiella poster		-331 160	-414 993
Resultat efter finansiella poster		-63 207	-4 182 883
Resultat före skatt		-63 207	-4 182 883
Årets resultat		-63 207	-4 182 883

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	64 774 594	65 248 638
Summa materiella anläggningstillgångar		64 774 594	65 248 638
Summa anläggningstillgångar		64 774 594	65 248 638
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 256
Övriga fordringar		1 344	2 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 545	54 890
Summa kortfristiga fordringar		56 889	60 390
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		600 670	539 276
Summa kassa och bank		600 670	539 276
Summa omsättningstillgångar		657 559	599 666
SUMMA TILLGÅNGAR		65 432 153	65 848 304

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 003 000	42 003 000
Fond för yttre underhåll		88 254	0
Summa bundet eget kapital		42 091 254	42 003 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 408 027	-3 136 890
Årets resultat		-63 207	-4 182 883
Summa fritt eget kapital		-7 471 234	-7 319 773
Summa eget kapital		34 620 020	34 683 227
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	13 161 000	12 550 000
Summa långfristiga skulder		13 161 000	12 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 308 000	18 200 000
Leverantörsskulder		97 886	183 104
Skatteskulder		5 351	5 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	239 896	226 682
Summa kortfristiga skulder		17 651 133	18 615 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 432 153	65 848 304

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivningsplanen på byggnader har ändrats från 180 till 120 år under 2019.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,90 %
---------------------	--------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 618 397	1 605 166
Hyra garage	230 717	195 080
Intäkt överlåtelse- och panthantering	9 173	11 335
Intäkt andrahandsuthyrning	0	3 875
Ersättning försäkringsskada	0	4 094
Övriga intäkter	0	3 100
Summa	1 858 287	1 822 650

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	740 427	773 549
Löpande underhåll, se spec. nedan	152 607	2 224 830
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	144 746	1 923 943
Summa	1 037 780	4 922 322
Specifikation driftskostnader		
El	44 825	60 365
Uppvärmning	162 498	158 565
Vatten & avlopp	72 775	67 261
Samfällighet, Riberstad	31 488	37 819
Samfälligheten Riberstads, Sopsugsanläggning	22 569	22 800
Samfällighetsföreningen Falco	44 000	44 000
Trädgårdsskötsel enligt avtal	4 506	0
Hissbesiktning	6 203	4 358
Brandskydd	0	1 875
Fastighetsförsäkring	59 086	55 640
Kabel TV	39 877	38 964
Fastighetsförvaltning, städ, trädgård	112 167	139 177
Fastighetsskatt	17 150	17 150
Kommunal fastighetsavgift lägenheter	45 728	44 064
Förbrukningsmaterial	2 373	913
Telefon, hiss	11 231	8 638
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	438	4 072
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	48 100	50 197
Kostnad överlåtelse, pant och andrahandsuthyrning	5 759	7 708
Administrativa kostnader	9 655	9 983
Summa	740 428	773 549

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll	4 525	0
Bostäder	25 424	4 633
Bostäder Målning	10 000	0
Bostäder golv	0	13 625
Bostäder VVS	19 871	1 969
Installationer	0	4 454
Installationer VA/sanitet	31 073	1 997 356
Uh/Rep Installationer värme	9 475	0
Installationer ventilation	1 875	44 074
Installationer hissar	43 684	16 593
Bilhiss	0	32 486
Installationer övrigt	4 080	0
Markytor	1 315	5 200
Försäkringsskador	0	56 010
Kostnader tvist Midroc	0	32 700
Garage o p-plats	1 284	15 730
Summa	152 606	2 224 830

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymmen	45 606	0
Installationer VA/sanitet	99 140	17 693
Installationer hissar	0	1 805 000
Installation ventilation	0	101 250
Summa	144 746	1 923 943

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	2020	2019
Konsultarvode	0	54 663
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	55 625
Extern revisor	14 438	15 338
Juridiska åtgärder	0	7 438
Summa	14 438	133 064

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	16 772	14 610
Summa	64 072	61 110

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	474 044	474 044
Summa	474 044	474 044

Avskrivningsplanen har ändrats från 180 till 120 år under 2019.
Det görs inte någon avskrivning på markvärde.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	52 750 000	52 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 750 000	52 750 000
Ingående avskrivningar	-2 501 362	-2 027 318
Årets avskrivningar	-474 044	-474 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 975 406	-2 501 362
Utgående redovisat värde	49 774 594	50 248 638
Bokfört värde byggnader	49 774 594	50 418 953
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	64 774 594	65 418 953
Taxeringsvärden byggnader	28 715 000	28 715 000
Taxeringsvärden mark	15 600 000	15 600 000
	44 315 000	44 315 000

Fastighetsbeteckningar: Kv. Salongen 45
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2006 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 353	33 833
Förutbetald Kabel-TV	10 105	9 960
Förutbetald avgift Samfälligheten	7 872	7 872
Förutbetald kostnad hisstelefon	1 895	2 879
Övriga förutbetalda kostnader	320	345
Summa	55 545	54 889

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000
Summa	31 500 000	31 500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,65%	2021-02-19	10 000 000	0
Nordea	0,76%	2021-02-22	7 000 000	0
Nordea	1,45%	2022-05-16	5 550 000	200 000
Stadshypotek	0,95%	2025-03-01	7 919 000	108 000
Summa			30 469 000	308 000

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.

Låneskulden på balansdagen är 30 469 000 (30 750 000) kronor. Under räkenskapsåret har 281 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 13 161 000 (12 550 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 17 308 000 (18 200 000) kronor. På balansdagen utgör 281 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 28 929 000 (29 210 000) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	28 800	28 000
Upplupna sociala avgifter	9 049	6 887
Upplupen räntekostnad	29 644	27 900
Förutbetalda hyror och avgifter	147 334	142 456
Upplupen kostnad extern revision	14 500	14 000
Övriga upplupna kostnader	10 569	7 438
Summa	239 896	226 681

Malmö 2021- -

Alexander Magnusson
Ordförande

Fredrik Larsson

Emma Magneklint

Amir Ibrahim

Marie Brissman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor