



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falsterboet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterboet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Patrik Edvard Hansson	Ordförande
Kajsa Agnieszka Rebecca Huss	Ledamot
Apetor	
Nils Oden Uno Qvarnström	Ledamot
Maja Beata Zederfeldt	Ledamot
Ted Erik Ingvarsson	Suppleant
Nicklas Patrick Christer Lund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	BoRevision
Per-Erik Gillberg	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Anna Berghe
Maya Zaidan

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härden 9	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

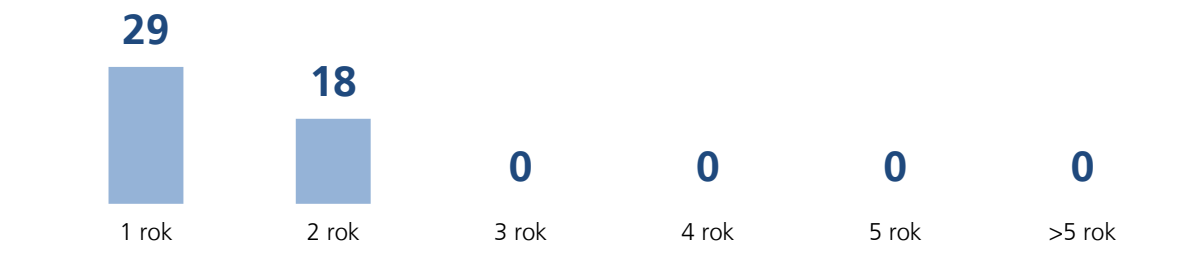
Värdeåret är 1975.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen upprättade ny underhållsplan 2020 som sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Revidering av underhållsplan	2020
Ommålning av trapphus	2020
Polering och ytbehandling av golv i torkrum	2020
Installation av nya frånloftsdon i samtliga badrum	2020
Installation av nya namnskyltar	2020
Reparation av källartrappa	2020 - 2021
Ventilation, rensning samt OVK för kanaler	2019
Energideklaration	2019
Systematiskt Brandskyddsarbete	2019
Installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter, vind- och källarförråd samt installation av nya entréportar	2018 - 2019
Miljöhus till innergården	2018
Spolning av dagvattenledningar	2018
Målning av tvättstuga	2017
Ny cirkulationspump till värmesystemet	2016
Innergårdsrenovering	2015
Postboxinstallation	2015
Relining av avloppsrör i källare	2014 - 2015
Avloppsrör samt stuprör spolade	2012
Portar oljade	2012
Stamventiler för värmevattensystem utbytt	2011
Reglercentral till fjärrvärme utbytt	2011
Renovering av dagvattenrör samt brunnar för Falsterbogatan 12B	2011
Nytt tak	2010 - 2011
Omfogning av fastighet	2010 - 2011
Installation av 3-glas fönster samt balkongdörrar	2010 - 2011
Omgjutning av balkonger	2010 - 2011
Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv	2008
Nyinstallation av el i hela fastigheten	2008
Stambyte tappvatten samt avlopp	2008
Planerat underhåll	År
Upprustning av passage Falsterbogatan 12 C	2021
Översyn av värmeanläggning	2021
Varmvatten cirkulation VVC	2022
Spolning av avloppsledningar, både stammar samt ledningar lägenheter	2023
Översyn av fönster/fönsterdörrar	2023
Översyn av maskinpark i tvättstuga	2024
OVK	2025
Energideklaration	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltare	Sekant
TV	Telenor
Internet	Bahnhof
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Elnät samt fjärrvärme	Eon Sverige AB
El	Kundkraft
Källsortering	Stena Recycling
Vatten, avlopp samt restavfall	VA SYD
Klottersanering	Saneringskompaniet

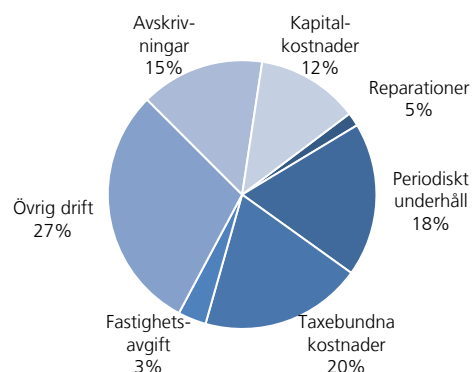
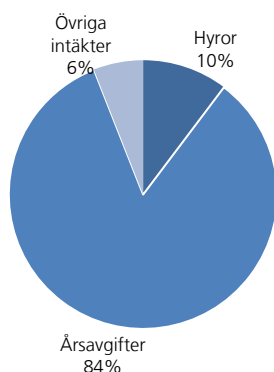
Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med lån, räntor samt avtal för att ytterligare stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Belopp på transaktionskonto, som är tillskott efter de senaste årens försäljningar av hyreslägenheter, kommer under 2021 delvis att användas till extraamorteringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 953 368	2 640 879
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 091 213	2 139 379
Finansiella intäkter	154	168
Ökning av kortfristiga skulder	40 978	0
	2 132 345	2 139 547
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 432 762	1 821 030
Finansiella kostnader	239 373	301 804
Ökning av kortfristiga fordringar	60 307	765
Minskning av långfristiga skulder	104 775	572 682
Minskning av kortfristiga skulder	0	130 778
	1 837 217	2 827 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 248 496	1 953 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	295 127	-687 511

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter framgångsrika förhandlingar av lån tog styrelsen beslutet att byta bank. 5 st. lån flyttades från SBAB till Nordea vilket resulterade i en kraftig sänkning av föreningens räntekostnader.

Byte av samtliga badrumsventiler utfördes. Även köksventiler i berörda lägenheter ersattes. Detta pga. anmärkningar från 2019 års OVK.

Föreningens underhållsplan reviderades för att få en mer aktuell bild av framtida behov.

Byte av samtliga vattenmätare utfördes av VA SYD.

Reparation av trappa till källare samt golv i torkrum genomfördes.

Målning av trapphus slutfördes.

Nya namnskyltar sattes upp.

Styrelsen har under året nått en förlikning utom rätta med anledning av stämningsansökan utförd av medlem mot föreningen.

En avbetalningsplan har under året upprättats som stöd till medlem vilket påverkar slutresultat för årsavgift 2020.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	831	833	903	885
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 249	1 183	1 184	1 177
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 933	8 982	10 077	10 140
Elkostnad/m ² totalyta	21	54	59	49
Värmekostnad/m ² totalyta	128	131	148	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	6	48	58	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	132	144	168
Soliditet (%)	52	51	51	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	150	-272	-652	265
Nettoomsättning (tkr)	2 090	2 139	2 135	2 099

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 279 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 244 630	0	0	17 244 630
Upplåtelseavgifter	3 777 274	0	0	3 777 274
Fond för yttre underhåll	195 000	195 000	-180 000	180 000
S:a bundet eget kapital	21 216 904	195 000	-180 000	21 201 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-859 935	-195 000	-92 437	-572 498
Årets resultat	130 081	130 081	272 437	-272 437
S:a ansamlad förlust	-729 854	-64 919	180 000	-844 935
S:a eget kapital	20 487 050	130 081	0	20 356 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	130 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-664 935
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 000
summa balanserat resultat	-729 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-729 854
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 089 762	2 139 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 451	310
Summa rörelseintäkter		2 091 213	2 139 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 165 971	-1 594 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 234	-139 904
Personalkostnader	Not 6	-70 557	-86 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 151	-289 151
Summa rörelsekostnader		-1 721 913	-2 110 181
RÖRELSERESULTAT		369 300	29 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 373	-301 804
Summa finansiella poster		-239 219	-301 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 081	-272 437
ÅRETS RESULTAT		130 081	-272 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	37 325 907	37 615 058
Summa materiella anläggningstillgångar	37 325 907	37 615 058
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 325 907	37 615 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49	7 765
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 309 241	1 982 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	58 405	22 250
Summa kortfristiga fordringar	2 367 695	2 012 104
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	156
Summa kassa och bank	0	156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 367 695	2 012 260
SUMMA TILLGÅNGAR	39 693 602	39 627 318

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 021 904	21 021 904
Fond för yttre underhåll	Not 11	195 000	180 000
Summa bundet eget kapital		21 216 904	21 201 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-859 935	-572 498
Årets resultat		130 081	-272 437
Summa fritt eget kapital		-729 854	-844 935
SUMMA EGET KAPITAL		20 487 050	20 356 969
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 155 682	5 033 136
Summa långfristiga skulder		2 155 682	5 033 136
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 665 506	13 892 827
Leverantörsskulder		89 526	68 882
Skatteskulder		5 420	2 976
Övriga skulder		36 543	35 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 875	236 554
Summa kortfristiga skulder		17 050 870	14 237 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 693 602	39 627 318

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	103 år	103 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 751 395	1 755 474
Hyror bostäder	214 882	210 071
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Bredbandsintäkter	58 137	58 236
Elintäkter	73 549	101 474
Elintäkter moms	-35 093	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 776	9 685
Öresutjämning	35	49
	2 089 762	2 139 069

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	966	0
Övriga intäkter	485	310
	1 451	310

Pga. att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 364	42 640
	Fastighetsskötsel beställning	8 105	6 242
	Städning entreprenad	44 512	41 061
	Städning enligt beställning	4 326	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 444
	Myndighetstillsyn	0	8 738
	Gemensamma utrymmen	46 722	4 617
	Garage/parkering	219	0
	Gård	4 378	3 748
	Serviceavtal	13 103	17 337
	Förbrukningsmateriel	1 386	3 595
	Brandskydd	1 048	2 313
	Fordon	0	1 323
		168 379	153 057
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 629
	Tvättstuga	4 080	18 868
	Entré/trapphus	2 336	0
	Lås	8 072	2 801
	VVS	1 584	0
	Ventilation	63 621	0
	Elinstallationer	9 350	35 748
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	43 127
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 017
		89 043	106 190
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	600 000
	Entré/trapphus	359 825	0
		359 825	600 000
	Taxebundna kostnader		
	El	48 118	123 178
	Värme	291 403	299 489
	Vatten	13 988	109 079
	Sophämtning/renhållning	29 435	28 175
		382 944	559 921
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 159	12 942
	Kabel-TV	57 125	0
	Bredband	28 334	98 115
		98 618	111 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 163	64 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 165 971	1 594 944

Pga. att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	5 176
	Juridiska åtgärder	36 000	0
	Inkassering avgift/hyra	9 868	6 800
	Hysesförluster	296	126
	Övriga förluster	19 726	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 250
	Föreningskostnader	17 155	20 881
	Styrelseomkostnader	220	3 354
	Fritids- och trivselkostnader	1 840	4 108
	Förvaltningsarvode	63 308	62 334
	Administration	10 783	4 093
	Korttidsinventarier	0	5 156
	Konsultarvode	24 538	15 626
		196 234	139 904
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 690	65 714
	Sociala kostnader	16 867	20 468
		70 557	86 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	289 151	289 151
		289 151	289 151

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 131 395	40 131 395
	Utgående anskaffningsvärde	40 131 395	40 131 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 516 337	-2 227 186
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 151	-289 151
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 805 488	-2 516 337
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 325 907	37 615 058
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 322 000	10 322 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
		31 800 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
		31 800 000	31 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	0	19 570
	Skattekonto	9 307	9 307
	Klientmedel hos SBC	2 248 496	1 953 212
	Fordringar	-2 743	0
	Fordringar kreditfakturer	54 181	0
		2 309 241	1 982 089
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	27 259	0
	Kabel-TV	11 625	0
	Bredband	14 166	22 250
	Tele-och datakommunikation	5 355	0
		58 405	22 250
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	180 000	320 000
	Reservering enligt stadgar	195 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 000	-320 000
	Vid årets slut	195 000	180 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,490 %	0	3 497 911	löst
SBAB	2,030 %	2 169 409	2 183 136	2022-03-21
SBAB	1,740 %	2 850 000	2 850 000	2021-05-20
SBAB	1,360 %	0	3 147 911	löst
SBAB	1,270 %	0	2 075 183	löst
Nordea	0,560 %	10 657 868	0	2021-07-17
Nordea	0,570 %	3 143 911	0	2021-08-16
SBAB	1,630 %	0	2 432 813	löst
SBAB	1,360 %	0	2 739 009	löst
Summa skulder till kreditinstitut		18 821 188	18 925 963	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 665 506	-13 892 827	
		2 155 682	5 033 136	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 752 553 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 145 733	22 145 733

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	59 500	58 125
	Sociala avgifter	18 695	18 263
	Ränta	22 792	25 052
	Avgifter och hyror	152 888	135 114
		253 875	236 554

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kollektivt bostadsrättstillägg har tecknats för att skapa ett säkrare och tryggare boende i föreningen. Bostadsrättstillägget träder i kraft från januari 2021.

Färdigställande av trappa och gång till källare/tvättstuga planeras till våren 2021.

Planerad start för upprustning av portgång Falsterbogatan 12 C sker till våren 2021.

Översyn av värmeanläggning kommer att utföras för status samt planering av framtida åtgärder.

Installation av nya trappregister, anslagstavlor samt dörrstoppare kommer även att utföras 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12/4 2021

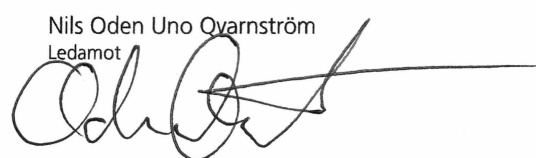


Patrik Edvard Hansson
Ordförande



Kajsa Agnieszka Rebecca Huss Apetor
Ledamot

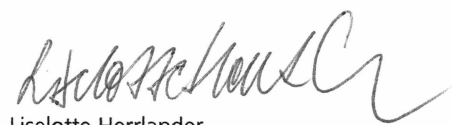
Nils Oden Uno Övarnström
Ledamot



Maja Beata Zederfeldt
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2021



Liselotte Herrlander
Extern 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 år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

4

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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 14/4 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se