

Årsredovisning 2023

Brf Falco

769610-2339



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falco

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 45	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 790 kvm. Byggnadernas totalyta är 2102 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Magnusson	Ordförande
Carl Fredrik Henry Larsson	Styrelseledamot
Frank Arhold	Styrelseledamot
Therese Persson Herbst	Styrelseledamot
Fabien Brossaud	Styrelsesuppleant
Paulina Luedtke	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som togs fram 2015.

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av takpapp & underkonstruktion ovanför trapphus/hiss plan 6

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme (inkl. serviceavtal anläggning), el	E.ON
Fastighetsskötsel	Bredablick

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Falco, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning samt återvinningscentral.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 5%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 945 044	1 873 907	1 858 684	1 858 287
Resultat efter fin. poster	-574 597	-1 752 797	-80 836	-63 207
Soliditet (%)	50	51	52	53
Yttre fond	-	221 420	88 254	88 254
Taxeringsvärde	50 950 000	50 950 000	44 315 000	44 315 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	964	918	904	904
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,0	87,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 447	17 642	17 838	17 022
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 857	15 024	15 191	14 495
Sparande per kvm totalyta, kr	194	268	235	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	88	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	169	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,83	0,83	1,02	1,08
Räntekänslighet (%)	18,11	19,22	19,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi lider fortfarande av att vissa delar av fastigheten byggdes felaktigt/undermåligt vilket medför oväntade kostnader. Primärt som resultat av läckage.

Varje år kommer vi dock närmre den punkt där vi kan anse oss ha löst och åtgärdat dessa byggtekniska tillkortakommanden. Vi försöker vara så effektiva vi kan med föreningens medel och tänker långsiktigt med målet att trygga vår gemensamma investering och kunna ha en mer förutsägbar kostnadsbild där vi faktiskt kan jobba efter underhållsplanen endast.

Lite svårare än vanligt för tiden, med de generella och oförutsägbara kostnadsökningar från leverantörer och banker som varit verkligheten de senaste åren.

Omedelbara åtgärder som gjorts i ett försök att sänka föreningens fasta kostnader är bland annat bytet av lamparmaturer till LED (sänkt kostnad av fastighetsel till hälften) & avsägande av styrelsearvoden.

Vad gäller föreningens lån gör vi vad vi kan vad gäller amorteringstakt för att komma ner i belåningsgrad. Tyvärr var föreningen väldigt högt belånad från början (2005-6), vilket har byggts på genom åren med ca. 5 miljoner pga nödvändiga ombyggnationer, reparationer och renoveringar till följd av de ursprungliga byggfelen.

Tyvärr lyckades det aldrig föreningen att lägga över ansvaret på byggherren och garantiförsäkringen, trots idoga försök, bevisning, inblandning av advokater etc. vilket ledde till en situation där man antingen fick lov att ta upp lån och åtgärda själva, eller låta huset förfalla.

Vi valde det förstnämnda och står nu på en mycket mer stabil och hoppfull grund. Om än med en förhållandevis hög belåningsgrad, vilket varenda mäklare i staden tycks vilja informera oss om vid eventuella försäljningar i huset.

Mvh,
Alexander Magnusson
Ordförande, Brf Falco

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	42 003 000	-	-	42 003 000
Fond, yttre underhåll	221 420	-	-221 420	0
Balanserat resultat	-7 685 235	-1 752 797	221 420	-9 216 612
Årets resultat	-1 752 797	1 752 797	-574 597	-574 597
Eget kapital	32 786 388	0	-574 597	32 211 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 216 612
Årets resultat	-574 597
Totalt	-9 791 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	233 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-233 000
Balanseras i ny räkning	-9 791 210
	-9 791 210

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 945 044	1 871 892
Övriga rörelseintäkter	3	24 885	16 115
Summa rörelseintäkter		1 969 929	1 888 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 673 486	-2 722 075
Övriga externa kostnader	9	-91 140	-91 301
Personalkostnader	10	-49 574	-90 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-474 228	-474 228
Summa rörelsekostnader		-2 288 427	-3 378 024
RÖRELSERESULTAT		-318 499	-1 490 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 550	1 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-261 648	-264 122
Summa finansiella poster		-256 098	-262 781
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-574 597	-1 752 797
ÅRETS RESULTAT		-574 597	-1 752 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	63 352 094	63 826 322
Summa materiella anläggningstillgångar		63 352 094	63 826 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 352 094	63 826 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 666	9 749
Övriga fordringar	13	208	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 761	80 107
Summa kortfristiga fordringar		122 635	90 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		365 109	780 371
Summa kassa och bank		365 109	780 371
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		487 744	870 428
SUMMA TILLGÅNGAR		63 839 838	64 696 750

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 003 000	42 003 000
Fond för yttre underhåll		0	221 420
Summa bundet eget kapital		42 003 000	42 224 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 216 612	-7 685 235
Årets resultat		-574 597	-1 752 797
Summa fritt eget kapital		-9 791 210	-9 438 032
SUMMA EGET KAPITAL		32 211 790	32 786 388
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 141 584	31 229 556
Summa långfristiga skulder		24 141 584	31 229 556
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 087 972	350 472
Leverantörsskulder		74 456	30 785
Skatteskulder		7 009	5 597
Övriga kortfristiga skulder		2 249	636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	314 778	293 316
Summa kortfristiga skulder		7 486 464	680 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 839 838	64 696 750

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-318 499	-1 490 016
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	474 228	474 228
	155 729	-1 015 788
Erhållen ränta	5 550	1 341
Erlagd ränta	-261 361	-268 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-100 082	-1 283 294
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 578	-8 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 871	-6 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-64 789	-1 298 084
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 472	-350 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 472	-350 472
ÅRETS KASSAFLÖDE	-415 261	-1 648 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 371	2 428 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	365 109	780 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falco har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,9 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 724 844	1 642 692
Hysesintäkter, p-platser	216 000	225 000
Hyra MC p-platser	4 200	4 200
Summa	1 945 044	1 871 892

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Andrahandsuthyrning	679	2 015
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	24 508	0
Övriga intäkter	-300	14 102
Summa	24 885	16 115

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	47 498	45 950
Fastskötsel/städ tjänster	19 749	41 552
Städning	6 869	4 277
Besiktning och service	18 824	30 852
Trädgårdsarbete	32 602	26 101
Övrigt	2 464	0
Snöskottning	3 311	0
Summa	131 317	148 732

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	2 114
Försäkringsskador	0	38 484
Bostäder	55 625	2 663
Bostäder VVS	9 306	0
Soprum/miljöanläggning	62 771	0
Dörrar och lås/porttele	18 204	5 562
VA	3 546	6 074
El	944	12 047
Hissar	47 063	13 784
Tak	2 054	9 250
Fönster	8 932	8 554
Försäkringsärende/vattenskada	120 060	0
Summa	328 505	98 531

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	69 625
El	0	133 688
Hissar	0	894 188
Tak	441 424	0
Fasader	0	484 501
Gård/markytor	65 903	260 681
Summa	507 327	1 842 683

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	47 118	91 781
Uppvärmning	224 351	184 415
Vatten	99 501	78 479
Sophämtning	21 930	16 895
Summa	392 900	371 570

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 943	63 071
Övrigt	79 248	33 850
Bredband/Kabeltv	45 898	37 531
Samfällighet	60 000	60 000
Fastighetsskatt	68 348	66 108
Summa	313 437	260 560

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	1 689
Övriga förvaltningskostnader	25 193	24 787
Revisionsarvoden	14 763	14 501
Ekonomisk förvaltning	51 184	50 324
Summa	91 140	91 301

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	37 722	68 803
Sociala avgifter	11 852	21 616
Summa	49 574	90 419

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 648	264 122
Summa	261 648	264 122

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 750 000	67 750 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 750 000	67 750 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 923 678	-3 449 450
Årets avskrivning	-474 228	-474 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 397 906	-3 923 678
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 352 094	63 826 322
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 750 000	36 750 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
Summa	50 950 000	50 950 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	208	201
Summa	208	201

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 986	28 749
Fastighetsskötsel	24 688	0
Försäkringspremier	31 669	37 318
Förvaltning	16 418	14 040
Summa	103 761	80 107

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	0,98 %	7 102 056	7 174 528
Stadshypotek	2024-03-01	0,46 %	6 807 500	6 877 500
Stadshypotek	2025-03-01	0,95 %	7 595 000	7 703 000
Stadshypotek	2026-03-01	0,63 %	2 917 500	2 947 500
Stadshypotek	2029-03-01	1,00 %	6 807 500	6 877 500
Summa			31 229 556	31 580 028
Varav kortfristig del			6 807 500	350 472
Nästa års amortering			280 472	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 477 196 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	4 301	8 043
Uppvärmning	30 243	27 796
Utgiftsräntor	16 299	16 012
Vatten	8 451	0
Sociala avgifter	16 495	15 175
Förutbetalda avgifter/hyror	170 989	162 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 500	48 300
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 500
Summa	314 778	293 316

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 5% - tack vare att vi band samtliga lån på längre terminer 21/22 har vi inte behövt chockhöja avgiften som många andra föreningar. Dock behövs något högre ökning än normalt, både inför förra året och detta, för att tackla stadigt ökande fasta kostnader samt att långsamt komma upp på nivå för att kunna hantera högre räntor. I år lägger vi om ett av lånen; om 2 år nästa, osv.. Kan vi redan nu justera blir det mindre smärtsamt framöver.

Underskrifter

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

Malmö

Alexander Magnusson
Ordförande

Carl Fredrik Henry Larsson
Styrelseledamot

Frank Arhold
Styrelseledamot

Therese Persson Herbst
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Falco, org. nr 769610-2339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Falco för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Falco för år 2023 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor