

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Falken

769607-7176

Räkenskapsåret

2016

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Falken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö



Rickard Anderbeck



#### **Firmatecknare**

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

#### **Medlemsantal - lägenhetsöverlåtelser**

Antalet medlemslägenheter är 12. Under året har 1 lägenhet överlåtit.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2016 har upphandling av porttelefoni utförts. Valet gick till SKT Säkerhet & Tele AB. Det fanns fler och mer sofistikerade lösningar men vi valde att hålla ner kostnaden.

Rättproblemen som finns i Malmö har under året även drabbat oss. Ett flertal rättor har syns till på vår gård, dock inga i huset. Vi har ställt två elektroniska fällor från Anticimex på gården, som ska utvärderas efter ett år.

Vi kände att vi behöver ny underhållsplan för vår fastighet och har under året påbörjat upphandling av en sådan. Även upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning har påbörjats. Avtalet på underhållsplan är klart och avtal på förvaltning pågår. Mer om detta på årsmötet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	661	655	657	627
Resultat efter finansiella poster	59	55	-933	-9
Soliditet (%)	58,8	58,6	58,6	63,0

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 908 000	0	-1 117 814	55 156	<b>9 845 342</b>
Disposition av föregående års resultat:			55 156	-55 156	<b>0</b>
Årets resultat				58 980	<b>58 980</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 908 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 062 658</b>	<b>58 980</b>	<b>9 904 322</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 062 658
årets vinst	58 980
	<b>-1 003 678</b>

behandlas så att

Överföring till fond för yttre underhåll

37 383

Bostadsrättsföreningen Falken  
Org.nr 769607-7176

3 (9)

Uttag ur fond för yttre underhåll för reparationer	0
i ny räkning överföres	-1 041 061
	<b>-1 003 678</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	661 254	654 533
Övriga rörelseintäkter		1 422	64 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>662 676</b>	<b>719 512</b>
<b>Kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-330 093	-363 962
Övriga externa kostnader	3	-68 839	-68 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 655	-168 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-567 587</b>	<b>-601 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 089</b>	<b>118 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 310	-63 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 109</b>	<b>-63 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 980</b>	<b>55 156</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>58 980</b>	<b>55 156</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>58 980</b>	<b>55 156</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 029 370	16 198 025
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 029 370</b>	<b>16 198 025</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 029 370</b>	<b>16 198 025</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 346	19 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 734	7 204
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 080</b>	<b>26 349</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		788 644	575 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>788 644</b>	<b>575 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>811 724</b>	<b>602 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 841 094</b>	<b>16 800 186</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		10 908 000	10 908 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 908 000</b>	<b>10 908 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 062 658	-1 117 814
Årets resultat		58 980	55 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 003 678</b>	<b>-1 062 658</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 904 322</b>	<b>9 845 342</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 801 885	6 801 885
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 801 885</b>	<b>6 801 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		23 263	20 128
Skatteskulder		20 466	19 226
Övriga skulder		300	18 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 858	94 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 887</b>	<b>152 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 841 094</b>	<b>16 800 186</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 100 år.

### Not 1 Intäkter

	2016	2015
Årsavgifter	-593 189	-593 925
Hyra lokaler	-64 965	-59 050
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	-3 100	-1 557
Försäkringsersättningar	0	-64 979
Utdelning Länsförsäkringar	-1 422	0
	<b>-662 676</b>	<b>-719 511</b>

### Not 2 Drift

	2016	2015
Fast.skötsel, entreprenad	32 676	34 346
Hissbesiktning	1 534	1 491
Fastighetsjour, HSB Boservice	1 500	1 331
Serviceavtal Anticimex	16 798	4 725
Reparation, övrigt	48 760	114 412
Övriga driftskostnader	808	0
Försäkringar, fastighet	15 900	15 306
Avgifter Kabel-TV	18 121	10 695
Serviceavtal, hiss	13 684	13 159
Elkostnader	25 854	28 144
Fjärrvärmekostnader	106 404	99 410
Vattenkostnader	28 030	22 981
Sophämtning, Mö Kommun	10 341	10 473
Återvinning, Ragnsells	6 328	6 288
Förbrukningsmaterial	3 355	1 201
	<b>330 093</b>	<b>363 962</b>



### Not 3 Övriga förvaltningskostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	17 010	19 980
Revisionsarvode	1 980	0
Övr förvaltningskostnader	820	1 871
Redovisningstjänster	23 463	17 063
Avgifter till organisationer ( bl a SBC)	3 900	3 900
Bankkostnader	1 200	1 200
Fastighetskatt/fastighetsavgift	20 466	19 226
Lagstadgad sociala avg.	0	5 344
	<b>68 839</b>	<b>68 584</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 865 515	16 865 515
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 865 515</b>	<b>16 865 515</b>
Ingående avskrivningar	-667 490	-498 835
Årets avskrivningar	-168 655	-168 655
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-836 145</b>	<b>-667 490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 029 370</b>	<b>16 198 025</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,65	2016-12-20	600 000	600 000
SEB	0,46	2012-12-20	6 201 885	6 201 885
			<b>6 801 885</b>	<b>6 801 885</b>

Bostadsrättsföreningen Falken  
Org.nr 769607-7176

9 (9)

Malmö



Rickard Anderbeck  
Ordförande



Petra Bergquist



Madeleine Melander

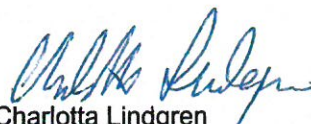


Mats Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats



Filip Szopa  
Revisor



Charlotta Lindgren  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken  
Org.nr 769607-7176

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Falkens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Falken 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 ett bolag 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 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 Falken för räkenskapsåret 2016 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 Bostadsrättsföreningen Falken 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 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**

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

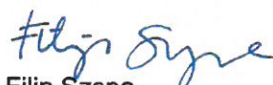
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

  
Filip Szopa  
Revisor

  
Charlotta Lindgren  
Revisor

