



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Falsterboet

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Falsterboet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2014 och 2033.
- 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 att höjas.

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

##### Styrelsen

Denny Michael Crona	Ledamot
Patrik Edvard Hansson	Ledamot
Axel Anders Mattias Helander	Ledamot
Nils Oden Uno Qvarnström	Ledamot

Maja Felicia Holmgren Frithiof	Suppleant
Nicklas Patrick Christer Lund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	BoRevision
Per-Erik Gillberg	Suppleant Extern	BoRevision
Elin Thomasdotter	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Anna Berghe  
Patrik Hansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18. för att anta nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Härden 9	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

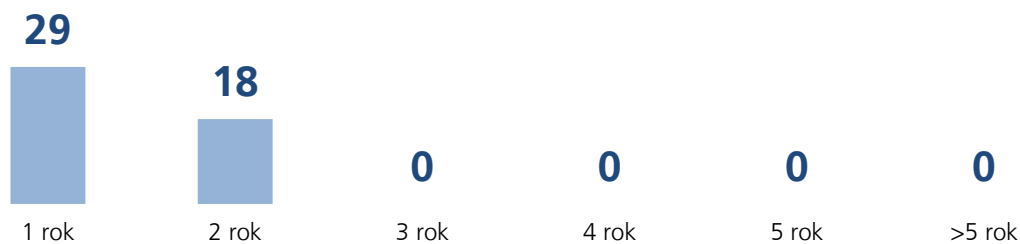
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 107 m<sup>2</sup>, varav 2 107 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installation av säkerhetsdörrar till alla lägenheter och vind- och källarförråd samt entréportar	2018 - 2019	
Miljöhus/ pergola	2018	
Målning av tvättstuga	2017	
Ny cirkulationspump till värmesystemet	2016	
Postboxinstallation	2015	Gjordes efter rekommendation från Postnord
Innergårdsrenovering	2015	
Releining av avloppsrör i källare	2014 - 2015	
Portar oljade	2012	
Avloppsrör samt stuprör spolade	2012	
Reglercentral till fjärrvärme utbyt	2011	
Stamventiler för värmevattensystemet utbytta	2011	
Renovering av dagvattenrör samt brunnar Falsterbogatan12B	2011	
Installation av nya 3 fönster samt balkongdörrar	2010 - 2011	
Nytt tak	2010 - 2011	
Omfogning av fastighet	2010 - 2011	
Omgjutning av balkonger	2010 - 2011	
Ny installation av el i hela fastighet till varje lägenhet	2008	
Nyinstallation av porttelefon, bredband, telefoni och tv	2008	
Stambyte tappvatten samt avlopp	2008	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Energideklaration	2019	
Ventilation, rensning samt OVK för kanaler	2019	
Revidering av underhållsplan	2019	
Ommålning av trapphus	2019	
Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA	2019	
Spolning av dagvattenledningar	2020	
Översyn av värmeanläggning	2021	
Ventiler till element samt injustering	2021	
Spolning av avloppsledningar, både stammar samt ledningar lgh.	2023	
Varmvatten cirkulation VVC	2023	
Kallvattenservice och genomgång av ledningar	2024	
Genomgång eventuell nyinstallation av maskinpark i tvättstuga	2024-2025	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveries Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförvaltare	Sekant
TV	Canal Digital/Bredbandsbolaget
Internet	Bredband2
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
El, nät samt fjärrvärmeavtal	Eon Sverige AB
Saneringskompaniet	Klottersanering
Källsortering	Stena Recycling
Vatten, avlopp samt restavfall	VA SYD

## Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och styrelsen kommer fortsatt att arbeta med amortering av lån och räntor samt avtal för att stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Belopp på transaktionskonto, som efter de senaste årens förkljning av hyreslägenheter, kommer under 2019 delvis användas för extra amorteringar.

Tillsammans med föreningens långtidsbudget, bejakar styrelsen inflationen för eventuellt göra avgiftsjusteringa.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

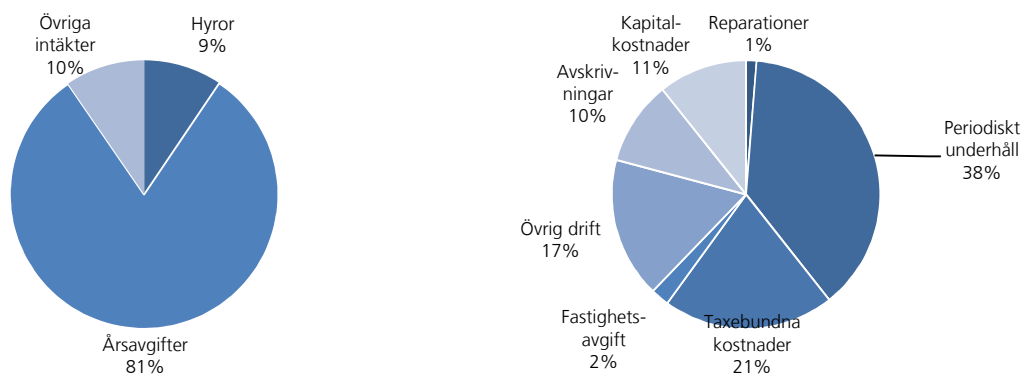
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 0,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 004 187</b>	<b>947 888</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 157 107	2 110 982
Finansiella intäkter	233	1 095
Medlemsinsatser	0	2 745 000
Ökning av kortfristiga skulder	162 268	0
	<b>2 319 608</b>	<b>4 857 077</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 245 993	1 203 213
Finansiella kostnader	303 700	353 426
Ökning av kortfristiga fordringar	10 745	106 772
Minskning av långfristiga skulder	122 479	1 041 394
Minskning av kortfristiga skulder	0	95 973
	<b>2 682 916</b>	<b>2 800 777</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 640 879</b>	<b>3 004 187</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-363 309</b>	<b>2 056 299</b>

\*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 1 337 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

2018 var ett händelserikt år. Byggnation av sophus slutfördes under sensommaren, vilket förhöjde gestaltningen på innergården med ljus och rum. Upprustning av entréer samt trapphus påbörjades under hösten vilket inneburit att alla lägheter fått nya säkerhetsdörrar och arbetet kommer avslutas med nya entrépartier installeras i början av 2019.

Två städdagar arrangerades 2018. där föreningens medlemmar tillsammans gjort insatser för att öka trevnaden på innergården. Inför sommaren sattes långbord ihop, odlingslådorna förberedes och på hösten förberedes plats för julgran och ljusslingor. Trevnad är något som föreningens medlemmar värdesätter.

Ett nytt digitalt bokningssystem där medlemmar via app och hemsida kan boka tvättid infördes 2018, vilket uppskattats och skapad större flexibilitet och service till medlemarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	903	898	1 007	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 184	700*	1 027	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 077	10 140	11 366	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	49	54	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	122	138	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	39	43	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	144	168	189	0
Soliditet (%)	51	52	46	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-682	265	196	0
Nettoomsättning (tkr)	2 135	2 099	2 299	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 107 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 244 630	-767 943	0	18 012 573
Upplåtelseavgifter	3 777 274	767 943	0	3 009 331
Fond för yttre underhåll	320 000	180 000	-40 000	180 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 341 904</b>	<b>180 000</b>	<b>-40 000</b>	<b>21 201 904</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-60 763	-180 000	305 111	-185 874
Årets resultat	-651 735	-651 734	-265 111	265 111
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-712 498</b>	<b>-831 734</b>	<b>40 000</b>	<b>79 237</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 629 406</b>	<b>-651 734</b>	<b>0</b>	<b>21 281 141</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-651 735
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	119 237
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-180 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-712 498</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>320 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-392 498</b>

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	Not 2	2 135 099	2 099 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 008	11 522

---

<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 157 107</b>	<b>2 110 982</b>
------------------------------	--	------------------	------------------

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 014 032	-909 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 828	-217 388
Personalkostnader	Not 6	-76 363	-76 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-289 151	-290 327

---

<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 505 374</b>	<b>-1 493 540</b>
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

**RÖRELSERESULTAT**

		<b>-348 267</b>	<b>617 442</b>
--	--	-----------------	----------------

**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 700	-353 426

---

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 467</b>	<b>-352 331</b>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		<b>-651 735</b>	<b>265 111</b>
--	--	-----------------	----------------

**ÅRETS RESULTAT**

		<b>-651 735</b>	<b>265 111</b>
--	--	-----------------	----------------

---

## Balansräkning

---

	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	37 904 209	38 193 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>37 904 209</b>	<b>38 193 360</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>37 904 209</b>	<b>38 193 360</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	577	9 402
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 668 504	3 012 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	29 770	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 698 850</b>	<b>3 021 644</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	156	156
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>156</b>	<b>156</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 699 006</b>	<b>3 021 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 603 215</b>	<b>41 215 160</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 021 904	21 021 904
Fond för yttre underhåll	Not 11	320 000	180 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 341 904</b>	<b>21 201 904</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-60 763	-185 874
Årets resultat		-651 735	265 111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-712 498</b>	<b>79 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 629 406</b>	<b>21 281 141</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 551 723	11 665 731
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 551 723</b>	<b>11 665 731</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 946 922	7 955 393
Leverantörsskulder		232 142	71 019
Skatteskulder		1 096	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 926	241 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 422 086</b>	<b>8 268 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 603 215</b>	<b>41 215 160</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	103 år	103 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 746 739	1 711 922
Hyror bostäder	203 602	202 397
Kabel-TV intäkter	4 080	4 080
Bredbandsintäkter	57 939	57 011
Elintäkter	107 154	111 522
Avgift andrahandsuthyrning	15 549	12 489
Öresutjämning	37	39
	<b>2 135 099</b>	<b>2 099 460</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 051	0
Övriga intäkter	20 957	11 522
	<b>22 008</b>	<b>11 522</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 679	42 155
	Fastighetskötsel beställning	5 675	12 474
	Snöröjning/sandning	8 030	2 368
	Städning entreprenad	42 099	40 836
	Städning enligt beställning	7 969	0
	Gemensamma utrymmen	2 598	580
	Garage	194	194
	Gård	7 185	2 743
	Serviceavtal	32 791	11 600
	Förbrukningsmateriel	16 149	2 254
	Fordon	1 525	1 271
		<b>166 894</b>	<b>116 474</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 220	11 325
	Hyreslägenheter	0	13 069
	Tvättstuga	8 926	3 538
	Entré/trapphus	0	8 520
	Lås	160	1 076
	VVS	14 296	11 319
	Ventilation	2 831	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 134
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 314
	Vattenskada	0	10 636
		<b>35 433</b>	<b>73 931</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 002 500	40 000
	Tvättstuga	32 750	0
	Elinstallationer	45 625	0
		<b>1 080 875</b>	<b>40 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	123 265	102 613
	Värme	311 881	257 916
	Vatten	122 965	81 434
	Sophämtning/renhållning	27 327	28 427
		<b>585 437</b>	<b>470 390</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 209	22 494
	Kabel-TV	0	55 265
	Bredband	70 344	69 301
		<b>112 323</b>	<b>147 060</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 839</b>	<b>61 805</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 014 032</b>	<b>909 659</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	612	0
	Juridiska åtgärder	0	32 938
	Inkassering avgift/hyra	4 675	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	1 042
	Föreningskostnader	9 876	9 668
	Styrelseomkostnader	778	1 120
	Fritids- och trivselkostnader	617	1 374
	Förvaltningsarvode	67 954	59 000
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 969
	Administration	8 035	16 790
	Korttidsinventarier	6 772	13 529
	Konsultarvode	14 508	57 683
	Övriga driftskostnader	0	20 000
		<b>125 828</b>	<b>217 388</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 240	58 220
	Sociala kostnader	18 123	17 945
		<b>76 363</b>	<b>76 165</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	289 151	290 327
		<b>289 151</b>	<b>290 327</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	40 131 395	40 131 395
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 131 395</b>	<b>40 131 395</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 938 035	-1 647 708
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 151	-290 327
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 227 186</b>	<b>-1 938 035</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 904 209</b>	<b>38 193 360</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 322 000	10 322 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 000 000	27 000 000
		<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>



<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Kundfordringar	19 570	0	
	Skattekonto	8 211	8 211	
	Klientmedel hos SBC	2 640 723	3 004 031	
		<b>2 668 504</b>	<b>3 012 242</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Bredband	29 770	0	
		<b>29 770</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	180 000	0	
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 000	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>320 000</b>	<b>180 000</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	SBAB	1,030 %	2 510 260	2 581 800
	SBAB	1,180 %	3 155 911	3 163 911
	SBAB	1,740 %	3 196 624	3 211 605
	SBAB	2,030 %	2 195 812	2 207 515
	SBAB	1,740 %	2 850 000	2 850 000
	SBAB	1,800 %	3 505 911	3 513 911
	SBAB	1,010 %	2 084 127	2 092 382
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 498 645</b>	<b>19 621 124</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 946 922	-7 955 393
			<b>8 551 723</b>	<b>11 665 731</b>
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	22 145 733	22 145 733	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 886 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	51 560	51 560
	Sociala avgifter	16 200	16 200
	Ränta	27 111	26 893
	Avgifter och hyror	147 055	147 161
		<b>241 926</b>	<b>241 814</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet som påbörjades 2018 med säkerhetsdörrar kommer i början av 2019 slutföras med att nya entréportarna installeras. Då kommer även passagen till innergården anpassas för att förbättra den dagliga användningen med automation. Samtidigt kommer nya cylindrar installeras med tillhörande nycklar.

Under hösten 2019 kommer föreningen få ny bredbandsleverantör. Styrelsen kommer under första delen av 2019 arbeta med att finna ny leverantör som bättre motsvarar den service och tillförlitlighet föreningen önskar.

Ny energideklaration samt OVK besiktning är budgeterat att genomföras 2019 efter att entréportarna installeras. Samtidigt kommer ventilationskanaler rensas samt skorsten kontrolleras.

Trapphusreoveringen kommer troligtvis påbörjas hösten 2019 och avsikten är att trapphusen ska reoveras för att efterlikna tidsandan kring husets byggnations år, 1936.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 11 / 3 2019



Denny Michael Crona  
*Ledamot*



Patrik Edvard Hansson  
*Ledamot*



Axel Anders Mattias Helander  
*Ledamot*



Nils Oden Uno Qvarnström  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2019



Liselotte Herrlander  
*Extern revisor*



Elin Thomasdotter  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falsterboet, org.nr. 769612-6684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falsterboet för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

h

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falsterboet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder Den auktoriserade revisorn 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 Den auktoriserade revisorns 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 19/3 2019



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Elin Thomasdotter  
Förtroendevald revisor