

Bostadsrättsföreningen Falco

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Falco

Org.nr: 769610-2339

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falco, 769610-2339, med säte i Malmö stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Bedlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Hamnen ga:1 och Malmö Salongen ga:10.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Hamnen ga:1 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, planteringar, belysningsanläggning, dagvattensystem, ledningar för sopsugning av mat-och restavfall.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Salongen ga:10 ändamål är att förvalta byggnad innehållande sopsugnedkast samt grovsopor, avfallstankar med sopsugnedkast och därtill hörande anordningar, sopsugsmaskinrum med därtill hörande anordningar och sopsorteringsanläggning för grovsopor med därtill hörande anordningar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Alexander Magnusson
Ledamot	Fredrik Larsson
Ledamot	Frank Arhold
Ledamot	Emelia Carlsson
Suppleant	Emma Magneklint
Suppleant	Paulina Luedtke

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Niklas Bromér
	KPMG

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Salongen 45 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2006. Fastighetens adresser är Salongsgatan 68 A-B och Scaniaplatsen 15-21, 21 A-D.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 24 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
10	7	10	5

Total tomtarea:	1 144	kvm
Total bostadsarea:	1 790	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 790	kvm
Total garagearea:	360	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-05-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Syd.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Fönsterputsning	Pima Syd
Avfallshantering	Riberstads Samfällighetsförening
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Tak & Brandskydd i Sverige
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värmesystem	E.on

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 498 466 kr (328 505 kr 2023) och planerat underhåll för 108 432 kr (507 327 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-02-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen underhållsplan avsätts det 233 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 130 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 161	1 970	1 874	1 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 351	- 575	- 1 753	- 81
Förändring av underhållsfond	125	0	221	88
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2	-56		
Sparande kr/kvm	108	194	268	235
Soliditet, %	50	50	51	52
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 012	964	918	904
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	88		
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 012	964	918	904
Driftkostnad kr/kvm	521	468		
Energikostnad kr/kvm	207	176		
Ränta kr/kvm	250	146		
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	130	130		
Skuldsättning kr/kvm	14 362	14 525		
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	17 251	17 447		
Räntekänslighet (%)	17.0	18.1		
Snittränta, (%)	1.5	0.7		
Snittränta, (%)	1.5	0.84		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	42 003 000	0	- 9 216 613	- 574 597
Disposition enligt föreningsstämma			-574 597	574 597
Avsättning till underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-108 432	108 432	
Årets resultat				- 350 788
Vid årets slut	42 003 000	124 568	- 9 915 778	- 350 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 9 791 210
Årets resultat före fondändring	- 350 788
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 233 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	108 432
Summa över/underskott	- 10 266 566

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 266 566
Totalt	- 10 266 566

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 063 983

1 945 044

Övriga rörelseintäkter

3

96 863

24 885

Summa rörelseintäkter

2 160 846

1 969 929

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 539 053

-1 673 486

Övriga kostnader

5

-119 893

-91 140

Personalkostnader

6

68 995

-49 574

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-474 328

-474 228

Summa rörelsekostnader

-2 064 279

-2 288 428

RÖRELSERESULTAT

96 567

-318 499

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

620

5 550

Räntekostnader och liknande resultatposter

-447 975

-261 648

Summa finansiella poster

-447 355

-256 098

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-350 788

-574 597

RESULTAT FÖRE SKATT

-350 788

-574 597

ÅRETS RESULTAT

-350 788

-574 597



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	62 877 766	63 352 094
Summa materiella anläggningstillgångar		62 877 766	63 352 094
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 877 766	63 352 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 943	18 666
Övriga fordringar		1 455	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 715	103 761
Summa kortfristiga fordringar		126 113	122 635
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	206 639	365 109
Summa kassa och bank		206 639	365 109
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		332 752	487 744
SUMMA TILLGÅNGAR		63 210 518	63 839 838



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 003 000	42 003 000
Underhållsfond		124 568	0
Summa bundet eget kapital		42 127 568	42 003 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 915 778	-9 216 612
Årets resultat		-350 788	-574 597
Summa fritt eget kapital		-10 266 566	-9 791 209
SUMMA EGET KAPITAL		31 861 002	32 211 791
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	23 149 612	24 141 584
Summa långfristiga skulder		23 149 612	24 141 584
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		23 149 612	24 141 584
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	7 729 472	7 087 972
Leverantörsskulder		128 009	74 456
Skatteskulder		4 339	7 009
Övriga skulder		0	2 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	338 084	314 777
Summa kortfristiga skulder		8 199 904	7 486 463
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 199 904	7 486 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 210 518	63 839 838



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		96 567	-318 499
Avskrivningar		474 328	474 228
Summa		570 895	155 729
Erhållen ränta		620	5 550
Erlagd ränta		-447 975	-261 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		123 540	-100 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-3 478	-32 578
Minskning av rörelseskulder		71 940	67 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten		192 002	-64 789
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskuld		-350 472	-350 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-350 472	-350 472
Årets kassaflöde		-158 470	-415 261
Likvida medel vid årets början		365 109	780 371
Likvida medel vid årets slut		206 639	365 109



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 811 148	1 724 844
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	625	0
Hyror p-platser/garage	252 210	220 200
	252 835	220 200
Totalt årsavgifter och hyror	2 063 983	1 945 044



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Försäkringsersättningar
Övriga intäkter

	2024	2023
	158	679
	91 705	0
	5 000	24 207
	96 863	24 885
Totalt övriga rörelseintäkter	96 863	24 885

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Samfälligheter
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

	2024	2023
	46 105	47 118
	218 025	224 351
	106 399	99 501
	19 561	21 930
	134 723	133 571
	24 229	14 384
	85 391	2 565
	3 075	1 875
	0	3 311
	48 288	45 898
	22 979	0
	55 454	59 943
	96 262	114 560
	2 005	299
	69 660	68 348
	932 156	837 654
Reparationer		
Huskropp	266 055	10 986
Hiss	28 311	47 063
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 466	0
P-platser/garage	162 941	0
Vattenskador	14 033	120 060
Övrigt	7 842	55 625
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 954	18 204
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	62 771
VA & sanitet, installationer	0	12 852
Ventilation, installationer	10 863	0
El, installationer	4 000	944
	498 466	328 505
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	0	441 424
P-platser/garage	108 432	0
Markytor	0	65 903
	108 432	507 327
Totalt fastighetskostnader	1 539 053	1 673 486



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	87 066	54 264
Revision	30 438	14 763
Tele och post	0	17 613
Kontorsmateriel och trycksaker	0	800
Bankkostnader	1 589	3 700
Övriga externa kostnader	800	0
Totalt övriga kostnader	119 893	91 140

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	-16 495	11 852
Styrelsen		
Styrelsearvode	-52 500	37 722
Totalt personalkostnader	-68 995	49 574

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	474 328	474 228
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	474 328	474 228

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	52 750 000	52 750 000
Mark	15 000 000	15 000 000
Utgående anskaffningsvärden	67 750 000	67 750 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 397 906	- 3 923 678
Årets avskrivning på byggnader	- 474 328	- 474 228
Utgående avskrivningar	-4 872 234	-4 397 906
Utgående redovisat värde	62 877 766	63 352 094
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 877 766	48 352 094
Mark	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 750 000	36 750 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
	50 950 000	50 950 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 200 000	49 200 000
Lokaler	1 750 000	1 750 000
	50 950 000	50 950 000



Not 9. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån				
Fastighetsinteckningar			32 000 000	32 000 000
Summa:			32 000 000	32 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			110 715	103 761
Summa			110 715	103 761
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			206 639	0
Transaktionskonto förgående förvaltare			0	170 226
Transaktionskonto förgående förvaltare			0	194 883
Summa			206 639	365 109
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			7 729 472	7 087 972
Förfaller 2-5 år från balansdagen			23 149 612	17 684 084
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	6 457 500
Summa			30 879 084	31 229 556
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	0,95 %	7 487 000	7 595 000
Stadshypotek	2029-03-01	1,00 %	6 737 500	6 807 500
Stadshypotek	2026-03-01	0,63 %	2 887 500	2 917 500
Stadshypotek	Löst		0	6 807 500
Stadshypotek	2026-12-01	0,98 %	7 029 584	7 102 056
	2029-03-01	3,84 %	6 737 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			30 879 084	31 229 556
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 729 472	-7 087 972
			23 149 612	24 141 584
Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter			0	68 995
Upplupna räntekostnader			34 618	16 299
Förutbetalda intäkter			163 951	170 989
Upplupna revisionsarvoden			30 000	15 500
Upplupna kostnader			109 515	42 994
Summa			338 084	314 777



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Magnusson
Ordförande

Fredrik Larsson
Ledamot

Frank Arhold
Ledamot

Emelia Carlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 08:12

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 19.05.2025 12:21

DOCUMENT ID:

rJQVLYdWel

ENVELOPE ID:

Hyz48K_-eg-rJQVLYdWel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Falco.pdf
15 pages

SHA-512:

cda077c087e3920e6e4c9903794d019a03853fec3b5e8b
122235ac0d4bc4153b12c81b51ebf79043919c3611d6f9
11f9a1ff1762a4070536f5b618671fa1e30c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FRANK ARHOLD	 Signed	19.05.2025 12:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/07/01)
	Authenticated	19.05.2025 12:23	Low	
Carl Fredrik Henry Larsson	 Signed	19.05.2025 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/29)
	Authenticated	19.05.2025 13:40	Low	
EMELIA CARLSSON	 Signed	19.05.2025 18:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/29)
	Authenticated	19.05.2025 13:18	Low	
ALEXANDER MAGNUSSON	 Signed	22.05.2025 18:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/12/30)
	Authenticated	22.05.2025 18:19	Low	
Niklas Bromér	 Signed	27.05.2025 08:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
	Authenticated	22.05.2025 19:24	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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 2024 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 förlöpande 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 försumelse 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 det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Falco 2024.pdf

(483833 byte)

SHA-512: f02019cfd511034262951dbb78efbe6c62743
446643959f50451c7696ac0ec57cb404d4239bf82ce6e0
eb45c0e40b00021fe2c4db355a3c5997c3dbb3eae63e

Underskrifter

2025-05-27 08:13:18 (CET)



Niklas Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Falco - RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

27fe30d6737b72bc4a831efc743ca0943085ccf8585adf87bef619ec55f08e90301ed4681223572e3622a8d41722277aacaf08ca450a81203884391d3abae17a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

