

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Focken på Limhamn
Org nr: 769622-8985



Dagordning På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen haft fokus på ekonomi och avtal med underleverantörer inom olika underhållsarbeten. Utöver detta har vi själva övertagit ansvaret för P-platser i garaget och sökt nytt bygglov för inglasning av balkonger.

Med hänsyn till fastighetens utsatta läge vid kusten och det hårda klimat som råder både i nuläget och i framtiden har samtliga fasader till penthouse lägenheterna genomgått ytterligare en ombyggnad. Detta arbete har entreprenören Skanska ansvarat för. Utförda ombyggnads-arbeten har krävt omfattande projektledningsresurser och de boendes anpassningar för detta arbete.

Vår ekonomi har anpassats till rådande ökade räntekostnader och medfört kraftigt ökade avgiftshöjningar under året. Detta avser främst Årsavgift Bostad kapital där vi nu omförhandlat lån som ger en bättre långsiktighet. Våra lån har nu en bra spridning på villkorsändringar under en treårsperiod och vi ser nu möjligheter att följa lagd budget för 2024.

Med genomförda klimatanpassningar och stabil ekonomi ser vi fram emot en hållbar fastighet att förvalta. Information till boende göres kontinuerligt via digitala medlemsbrev och mailutskick.

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord
Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Focken på Limhamn
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år framför allt p.g.a. lägre driftskostnader.

De taxebundna kostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år med totalt ca 236 tkr. Underhålls- och reparationskostnaderna har minskat med 438 tkr.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån som omförhandlats till högre räntor. Totalt har räntekostnaderna ökat med ca 1 628 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar, utifrån rekommenderad avsättningen på 30 års sikt utifrån underhållsplanen.

Föreningens likviditet är 5 %, oförändrad sedan förra året.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 76 % till 36 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -80 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fastigheten Sally 1. På fastigheten finns 1 byggnader med 87 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2013.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
1	24	39	21	2	87

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
82 platser	3 platser

Total bostadsarea 7 227 m²

Total lokalarea (garage) 2 415 m²

Total tomtarea 4 793 m²

Årets taxeringsvärde 262 819 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 262 819 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 577 tkr och planerat underhåll för 77 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 2 873 tkr per år respektive 1 152 tkr på en 30- års sikt.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts till 30-sikt motsvarande eller 1 152 tkr.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 42 130 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 404 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning	76 619

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Mattsson	Ordförande	2024
Anna Sundquist	Sekreterare	2025
Peter Eriksson	Vice ordförande	2025
Magnus Jönsson	Ledamot	2024
Patrik Håkansson	Kassör	2025

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Olsson	Suppleant	2024
Maj-Lis Werner	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Faxheden	2024
Per-Nicklas Sjölin	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5 % den 1 januari 2023. De flesta objekten har dessutom årsavgift kapital som kontinuerligt anpassats efter rådande ränteläge. Under året har denna avgift höjts vid tre tillfällen i samband med Riksbankens höjning av styrräntan.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften bostad med 16 % och låta årsavgiften kapital vara oförändrad från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

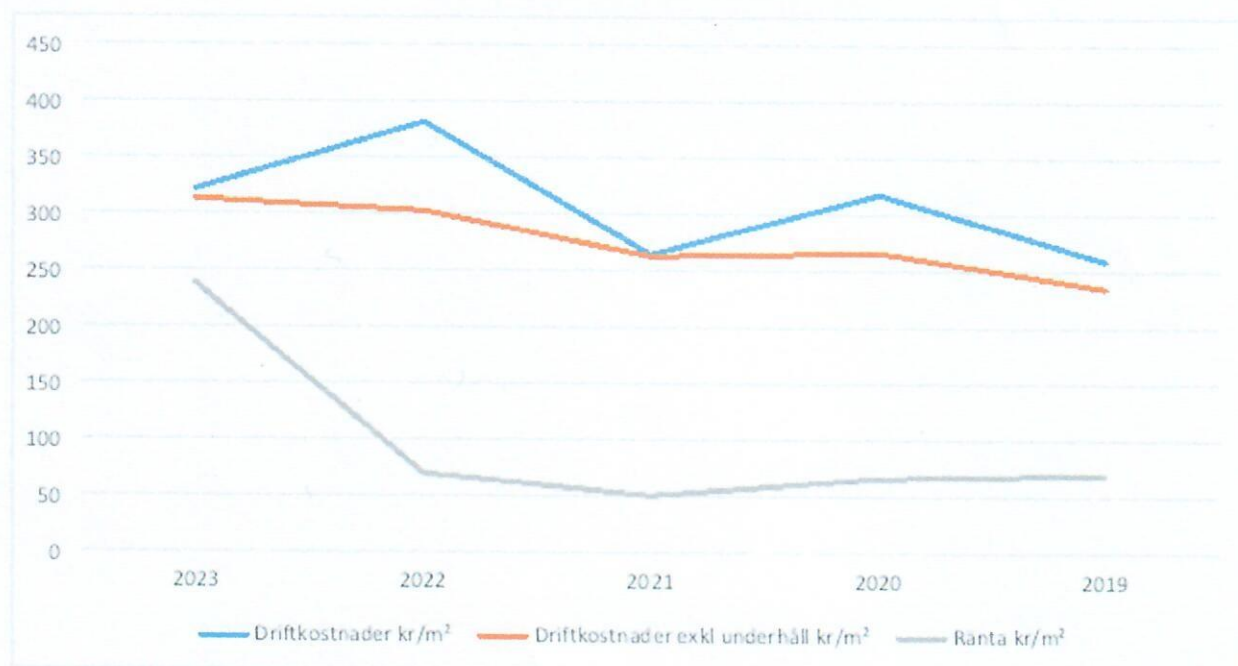
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

77

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 205	5 002	4 823	4 709	4 752
Rörelsens intäkter	6 666	5 340	5 186	5 296	5 087
Resultat efter finansiella poster	-2 362	-2 458	-1 078	-1 606	-1 385
Årets resultat	-2 362	-2 458	-1 078	-1 606	-1 385
Resultat exkl avskrivningar	-80	-192	1 181	646	867
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 232	-2 827	188	-950	-692
Balansomslutning	309 603	312 165	315 323	316 820	318 710
Årets kassaflöde	-325	-1 132	947	-11	163
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet %	5	5	5	6	139
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	89	85	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	812	658	637	625	632
Driftkostnader kr/kvm	320	381	264	317	258
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	312	302	262	265	234
Energikostnad kr/kvm	154	179	144	107	120
Underhållsfond kr/kvm	896	785	590	490	377
Reservering till underhållsfond kr/kvm	119	273	103	166	162
Sparande kr/kvm	0	59	125	120	115
Ränta kr/kvm	237	68	50	65	69
Skuldsättning kr/kvm	6 933	6 933	7 089	7 089	7 193
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 250	9 250	9 458	9 458	9 596
Räntekänslighet %	11,4	14,1	14,8	15,1	15,2



J

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2023 som huvudsakligen beror på högre kostnader för reparationer- och räntekostnader. I resultatet ingår även avskrivningar med 2 282 tkr vilket inte påverkar föreningens likviditet. De framtida ekonomiska åtagandena kommer finansieras genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	7 565 565	-16 087 701	-2 458 429
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 458 429	2 458 429
Reservering underhållsfond			1 152 000	-1 152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-76 619	76 619	
Årets resultat					-2 362 172
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	8 640 946	-19 621 511	-2 362 172

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 546 130
Årets resultat	-2 362 172
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 152 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 619
Summa	-21 983 683

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -21 983 683

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 204 648	5 001 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 435	338 433
Summa rörelseintäkter		6 666 083	5 340 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 084 550	-3 673 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 243 416	-1 094 157
Personalkostnader	Not 6	-145 608	-124 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 282 136	-2 266 336
Summa rörelsekostnader		-6 755 711	-7 157 912
Rörelseresultat		-89 627	-1 817 822
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 957	13 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 282 502	-654 027
Summa finansiella poster		-2 272 545	-640 607
Resultat efter finansiella poster		-2 362 172	-2 458 429
Årets resultat		-2 362 172	-2 458 429

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	307 721 890	309 973 907
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	282 419	312 538
Summa materiella anläggningstillgångar		308 004 309	310 286 445
Summa anläggningstillgångar		308 004 309	310 286 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 042	5 553
Övriga fordringar	Not 13	59 271	32 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	387 152	367 044
Summa kortfristiga fordringar		450 465	405 333
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 148 437	1 473 481
Summa kassa och bank		1 148 437	1 473 481
Summa omsättningstillgångar		1 598 902	1 878 814
Summa tillgångar		309 603 211	312 165 259

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		254 225 000	254 225 000
Fond för yttre underhåll		8 640 945	7 565 565
Summa bundet eget kapital		262 865 945	261 790 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 621 511	-16 087 701
Årets resultat		-2 362 172	-2 458 429
Summa fritt eget kapital		-21 983 683	-18 546 130
Summa eget kapital		240 882 262	243 244 435
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 534 000	33 229 246
Summa långfristiga skulder		36 534 000	33 229 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 318 546	33 623 300
Leverantörsskulder	Not 17	514 507	1 092 952
Skatteskulder	Not 18	76 380	70 900
Övriga skulder	Not 19	26 698	67 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 250 818	837 236
Summa kortfristiga skulder		32 186 949	35 691 578
Summa eget kapital och skulder		309 603 211	312 165 259

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 362 172	-2 458 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 282 136	2 266 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 037	-192 093
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-45 132	-3 779
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-199 875	801 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-325 044	605 162
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-237 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-237 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 500 000
Årets kassaflöde	-325 044	-1 131 838
Likvidamedel vid årets början	1 473 481	2 605 319
Likvidamedel vid årets slut	1 148 437	1 473 481

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	5 149 841	4 056 084
Hyror, garage	598 454	556 804
Hyror, p-platser	11 016	10 850
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 797	-8 979
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 672	3 000
Elavgifter	473 806	383 898
Summa nettoomsättning	6 204 648	5 001 657

*I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter samt värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	312 156	312 156
Övriga avgifter	9 700	600
Övriga ersättningar	10 355	23 918
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-11
Erhållna statliga bidrag	111 087	0
Övriga rörelseintäkter	420	1 770
Försäkringsersättningar	17 733	0
Summa övriga rörelseintäkter	461 435	338 433

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-76 619	-760 663
Reparationer	-577 214	-331 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 190	-38 730
Försäkringspremier	-132 200	-122 947
Kabel- och digital-TV	-322 494	-322 580
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 553	-26 691
Serviceavtal	-88 237	-97 792
Obligatoriska besiktningar	-49 035	-6 549
Bevakningskostnader	-25 223	-12 139
Snö- och halkbekämpning	-62 078	-33 606
Förbrukningsinventarier	-51 078	-41 567
Vatten	-290 731	-237 048
Fastighetsel	-510 079	-912 514
Uppvärmning	-682 957	-571 879
Sophantering och återvinning	-109 506	-107 741
Förvaltningsarvode drift	-39 356	-49 687
Summa driftskostnader	-3 084 550	-3 673 303

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-611 126	-592 060
IT-kostnader	-1 154	-954
Arvode, yrkesrevisorer	-25 525	-25 875
Övriga förvaltningskostnader	-7 485	-19 216
Kreditupplysningar	-1 587	-1 499
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 975	-19 321
Representation	-1 133	0
Kontorsmateriel	-4 980	-6 437
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-13
Konsultarvoden	-526 150	-422 413
Bankkostnader	-5 092	-4 570
Advokat och rättegångskostnader	-41 250	0
Övriga externa kostnader	-7 956	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-1 243 416	-1 094 157

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-113 400	-97 423
Sammanträdesarvoden	0	-1 932
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	0
Övriga personalkostnader	-725	0
Sociala kostnader	-29 483	-24 761
Summa personalkostnader	-145 608	-124 116

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 252 017	-2 252 017
Avskrivning Installationer	-30 119	-14 319
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 282 136	-2 266 336

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 977	13 384
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 346	1
Övriga ränteintäkter	633	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 957	13 420

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 282 800	-653 745
Övriga räntekostnader	298	-282
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 282 502	-654 027

77

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 268 155	-18 016 137
	-20 268 155	-18 016 137
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 252 017	-2 252 017
	-2 252 017	-2 252 017
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 520 172	-20 268 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	307 721 890	309 973 907
Varav		
Byggnader	247 721 890	249 973 907
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	259 000 000	259 000 000
Lokaler	3 819 000	3 819 000
Totalt taxeringsvärde	262 819 000	262 819 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 819 000</i>	<i>190 819 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	333 275	96 275
	333 275	96 275
Årets anskaffningar		
Installationer	0	237 000
	0	237 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 275	333 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-20 737	-6 419
	-20 737	-6 419
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 119	-14 319
	-30 119	-14 319
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-50 856	-20 737
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 856	-20 737
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 419	312 538
Varav		
Installationer	282 419	312 538

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 042	5 553
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 042	5 553

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 271	32 736
Summa övriga fordringar	59 271	32 736

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 822	132 200
Förutbetalda driftkostnader	3 279	2 987
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 209	148 015
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 624	80 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 219	3 219
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 152	367 044

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	142 915	938 866
Transaktionskonto	1 005 522	534 615
Summa kassa och bank	1 148 437	1 473 481

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	66 852 546	66 852 546
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 318 546	-33 623 300
Långfristig skuld vid årets slut	36 534 000	33 229 246

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,89%	2023-11-28	9 000 000	-9 000 000	0	0
SEB	4,49%	2024-03-15	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	4,49%	2024-03-15	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	4,49%	2024-03-30	8 089 300	0	0	8 089 300
SEB	0,89%	2024-11-28	10 400 000	0	0	10 400 000
SEB	3,65%	2024-11-28	11 829 246	0	0	11 829 246
SEB	3,45%	2025-12-28	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	3,45%	2025-12-28	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	4,00%	2025-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
SEB	3,97%	2026-11-28	0	9 000 000	0	9 000 000
Summa			66 852 546	0	0	66 852 546

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 30 318 546 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	495 679	829 218
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 828	263 734
Summa leverantörsskulder	514 507	1 092 952

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	76 380	70 900
Summa skatteskulder	76 380	70 900

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	66 910
Mottagna depositioner	0	400
Skuld för moms	26 698	-119
Summa övriga skulder	26 698	67 191

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 991	30 000
Upplupna räntekostnader	66 380	52 585
Upplupna driftskostnader	19 300	10 844
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 445	0
Upplupna elkostnader	72 351	123 691
Upplupna vattenavgifter	74 088	0
Upplupna värmekostnader	95 001	84 027
Upplupna kostnader för renhållning	22 611	1 860
Upplupna revisionsarvoden	26 400	24 000
Upplupna styrelsearvoden	105 000	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 280	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	607 970	413 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250 818	837 236

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 117 062	76 117 062

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-05-03
Ort och datum

Ingvar Mattsson
Ingvar Mattsson

Peter Eriksson
Peter Eriksson

Patrik Håkansson
Patrik Håkansson

Anna Sundquist
Anna Sundquist

Magnus Jönsson
Magnus Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

Tanja Jörgensen
Tanja Jörgensen
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn, org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

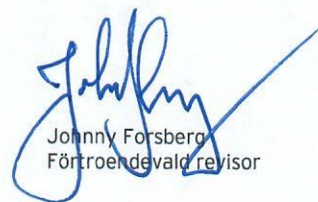
En styrelseledamot har, i strid mot §23, 7 kap i Lag om ek föreningar varit med och handlagt en fråga i vilken han har ett personligt intresse. Då förfarandet, enligt vår bedömning, inte har inneburit någon väsentlig risk för ekonomisk skada för föreningen påverkas inte vårt yttrande om ansvarsfrihet.

Malmö den 7 maj 2024

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor