
Årsredovisning

BRF FALSTER
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 746000-1857

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FALSTER får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

Bengt Söderberg	Ordförande	2014
Cecilia Gustafsson	Vice ordförande	2013
Rolf Pålsson	Sekreterare	2014
Elin Yan	Kassör	2013

Styrelsesuppleanter

Patrik Faijerson (tidigare Nilsson)		2014
Josefin Coffey (tidigare Cronin)		2013

I tur att avgå är ledamöterna Cecilia Gustafsson och Elin Yan samt suppleant Josefin Cronin.

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserade revisorer
Jan-Ingvar Johannesson	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter

Cecilia Mårtensson

Valberedning

Hampus Persson (sammankallande)
Åse-Lie Lövendahl

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Falster 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 27 st lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Roskildevägen 39 i Malmö. Tomträttsavtalet gäller t.o.m. 2022-12-31.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
18	9

Total bostadsarea: 1 560 kvm

Årets taxeringsvärde 16 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 16 400 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen. ✕

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte av tappvattenstammar	Oklart
Renovering av fasad och balkonger	1988
Byte av elledningar (inkl lgh)	1988
Anläggning av gångbanor	2001
Takrenovering	2003
Utbyggnad av entréer och soprum	2003
Relining av avloppsrör	2006
Renovering av tvättstugor	2010
Renovering av styrelserum	2012

Planerat underhåll	År
Ventilation	2013
Fasader	2013

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

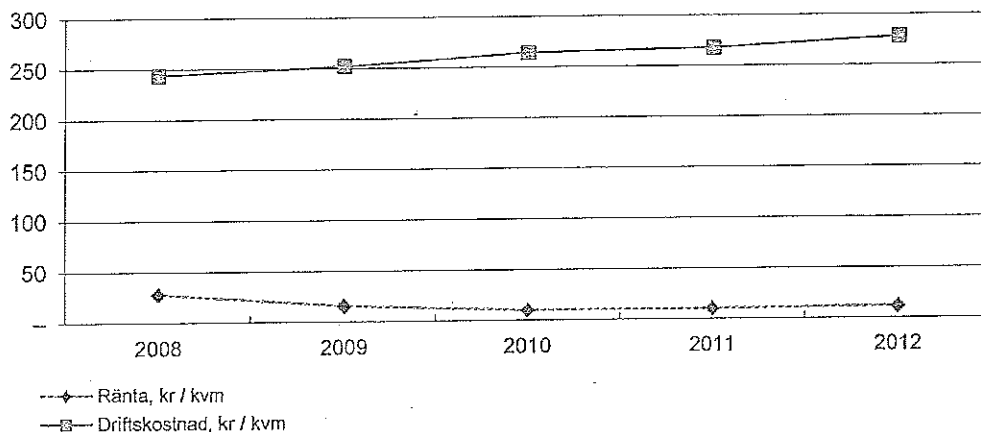
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2012 (samt en extra stämma den 5 december 2012). Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	949	948	944	938	944
Årets resultat	64	99	- 347	5	128
Balansomslutning	2 585	2 422	-2 415	2 899	2 929
Soliditet %	72%	75%	71%	71%	70%
Likviditet %	276%	293%	175%	400%	359%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	495	495	495	495	495
Bränsletillägg, kr / kvm	84	84	84	84	84
Driftskostnad, kr / kvm	278	268	264	252	244
Ränta, kr / kvm	12	10	10	16	28
Underhållsfond, kr / kvm	305	400	253	606	646
Lån, kr / kvm	280	283	286	423	441

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 495 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
AT Installation AB	Låssystem
Com Hem AB	Kabel-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 282 456
Årets resultat före fondförändring	63 532
Årets fondavsättning enligt stämmobeslut	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	148 499
Summa överskott	<u>1 369 487</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	<u>250 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 119 487

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	771 684	771 684
Värmeavgifter		130 779	130 779
Vattenavgifter		46 681	45 981
		<u>949 144</u>	<u>948 444</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 15 418	- 13 850
Planerat underhåll	3	- 148 499	- 116 243
Fastighetsavgift		- 36 855	- 35 154
Driftskostnader	4	- 433 641	- 417 482
Övriga kostnader	5	- 10 707	- 23 192
Personalkostnader	6	- 130 212	- 133 048
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 93 109	- 106 106
		<u>- 868 441</u>	<u>- 845 075</u>
Rörelseresultat		80 703	103 369
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 127	1 980
Räntekostnader	9	- 18 297	- 16 156
		<u>- 17 170</u>	<u>- 14 176</u>
Resultat efter finansiella poster		63 532	89 193
Återbetald inkomstskatt		0	9 524
Årets resultat		<u>63 532</u>	<u>98 718</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 125 000	- 220 000
Ianspråktagande av underhållsfond		148 499	116 243
Förändring av underhållsfond		<u>23 499</u>	<u>- 103 757</u>
Resultat efter fondförändring		87 031	- 5 039

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningsstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Anläggningsstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	1 772 346	1 854 056
Inventarier, verktyg och installationer	11	34 196	45 595
		<u>1 806 542</u>	<u>1 899 651</u>
Summa anläggningstillgångar		1 806 542	1 899 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Skattefordringar	12	3 154	5 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 565	15 649
		<u>19 719</u>	<u>21 426</u>
Summa omsättningstillgångar		778 602	522 282
Kassa och bank			
Kassa och bank			
Bankmedel	14	260 936	255 125
Avräkning med Swedbank		497 947	245 731
		<u>758 883</u>	<u>500 856</u>
Summa kassa och bank		758 883	500 856
SUMMA TILLGÅNGAR		2 585 144	2 421 933

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		26 300	26 300
Underhållsfond		474 928	498 427
		<u>501 228</u>	<u>524 727</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 282 456	1 287 495
Årets resultat		63 532	98 718
Avsättning till underhållsfond		- 125 000	- 220 000
Ianspråktagande av underhållsfond		148 499	116 243
		<u>1 369 487</u>	<u>1 282 456</u>
Summa eget kapital		1 870 715	1 807 183
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	432 000	436 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		4 500	4 500
Leverantörsskulder		111 754	9 205
Övriga kortfristiga skulder	17	3 950	2 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	162 225	161 795
		<u>282 429</u>	<u>178 250</u>
Summa skulder		714 429	614 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 585 144	2 421 933
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 657 000	3 657 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>u</i>

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfall inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÄRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Rak	50	2037
Standardförbättringar (soprum)	Rak	20	2022
Maskiner och inventarier	Rak	5	

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	771 684	771 684
	<u>771 684</u>	<u>771 684</u>

Not 2 Reparationer

Tvättstugor	13 117	1 304
Gemensamma utrymmen	0	6 472
Vatten/Avlopp	0	1 531
Elinstallationer	478	680
Huskropp	1 823	0
Gårdar och grönanläggningar	0	3 863
	<u>15 418</u>	<u>13 850</u>

Not 3 Planerat underhåll

Renovering av styrelserum	124 988	0
Tvättstugor	0	58 880
Huskroppar	0	57 363
Renovering av lekplats	23 511	0
	<u>148 499</u>	<u>116 243</u>

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 590	1 590
Fastighetsförsäkring	9 018	8 328
Arvode förvaltning	44 511	37 323
Kabel-TV	23 344	22 768
Juridiska kostnader	0	40
Revisionsarvode, externt	11 500	11 000
Trädgårdsskötsel	7 948	14 901
Förbrukningsmateriel	1 175	4 528
Vatten	51 224	51 231
El	38 337	38 467
Uppvärmning	202 794	193 475
Sophantering	42 200	33 831
	<u>433 641</u>	<u>417 482</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	100	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 628	3 647
Köpta tjänster	2 922	10 938
Konsultarvoden	0	2 750
Övriga externa kostnader	4 057	5 857
	<u>10 707</u>	<u>23 192</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	46 753	34 008
Övriga kostnadsersättningar	2 425	4 285
Lön till städpersonal	31 632	32 243
Löneskatt	861	500
Styrelsearvode	21 900	28 229
Arvode valberedning	1 013	587
Övriga kostnadsersättningar	138	1 376
Arvode uppdragstagare	1 030	0
Föreningsrevisor	500	500
Summa	<u>106 252</u>	<u>101 728</u>
Sociala kostnader	23 960	31 320
	<u>130 212</u>	<u>133 048</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	81 710	81 710
Inventarier, verktyg och installationer	11 399	24 396
	<u>93 109</u>	<u>106 106</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 088	1 767
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	13
Övriga ränteintäkter	39	200
	<u>1 127</u>	<u>1 980</u>

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	18 297	16 156
	<u>18 297</u>	<u>16 156</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	546 500	546 500
Standardförbättringar	3 027 098	3 027 098
	<u>3 573 598</u>	<u>3 573 598</u>
Summa anskaffningsvärden	3 573 598	3 573 598
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 546 500	- 546 500
Standardförbättringar	-1 173 042	-1 091 332
	<u>-1 719 542</u>	<u>-1 637 832</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	- 81 710	- 81 710
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 801 252</u>	<u>-1 719 542</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 772 346	1 854 056
Taxeringsvärden		
bostäder	16 400 000	16 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>16 400 000</u>	<u>16 400 000</u>
varav byggnader	10 200 000	10 200 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	337 682	280 688
	<u>337 682</u>	<u>280 688</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	56 994
	<u>0</u>	<u>56 994</u>
Summa anskaffningsvärden	337 682	337 682
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 292 087	- 267 691
	<u>- 292 087</u>	<u>- 267 691</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 11 399	- 24 396
	<u>- 11 399</u>	<u>- 24 396</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 303 486</u>	<u>- 292 087</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 196	45 595

Not 12 Skattefordringar

Skattefordringar (inkl saldo skattekonto)	3 154	5 677
	<u>3 154</u>	<u>5 677</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	5 859	5 836
Förutbetald tomträttsavgäld	795	795
Förutbetalda försäkringspremier	9 911	9 018
	<u>16 565</u>	<u>15 649</u>

Not 14 Bankmedel

Bankmedel	260 936	255 125
	<u>260 936</u>	<u>255 125</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat- resultat	Resultat
Vid årets början	26 300	498 427	1 183 738	98 718
Disposition enl årsstämmobeslut			98 718	- 98 718
Avsättning till underhållsfond enl årsstämmobeslut		125 000	- 125 000	
Uttag ur underhållsfond		- 148 499	148 499	
Årets resultat				<u>63 532</u>
Vid årets slut	26 300	474 928	1 305 955	63 532

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	436 500	441 000
Avgår nästa års amortering	- 4 500	- 4 500
Skuld vid årets slut	<u>432 000</u>	<u>436 500</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,85%		441 000		4 500	436 500
			<u>441 000</u>		<u>4 500</u>	<u>436 500</u>

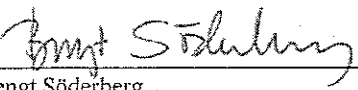
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	3 950	2 750
	<u>3 950</u>	<u>2 750</u>

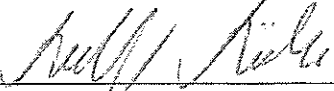
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

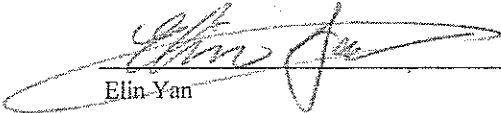
Upplupna löner och sociala avgifter	19 835	22 567
Upplupna räntekostnader	1 205	1 662
Upplupna elkostnader	3 422	3 412
Upplupna värmekostnader	35 809	22 272
Upplupna kostnader för renhållning	1 290	1 218
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	25 700	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 031
Förutbetalda hyror och avgifter	63 464	70 633
	<u>162 225</u>	<u>161 795</u>

Malmö 2013- 03-31


Bengt Söderberg
Ordförande


Cecilia Gustafsson

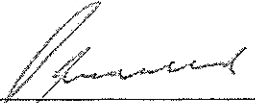

Rolf Pålsson

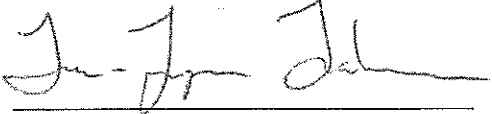

Elin-Yan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2013

Malmö 2013- 04-12

Cederblads Revisionsbyrå AB


Christel Cederblad
Auktoriserad revisor FAR


Jan-Ingvar Johannesson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Falster, org.nr. 746000-1857

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falster för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Under-tecknad kvalificerad revisor omfattas av den kvalitetskontroll som ISA bl.a. förutsätter. Detta krav gäller inte för undertecknad föreningsrevisor.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Falster för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

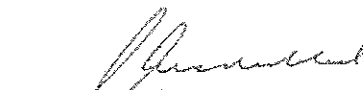
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

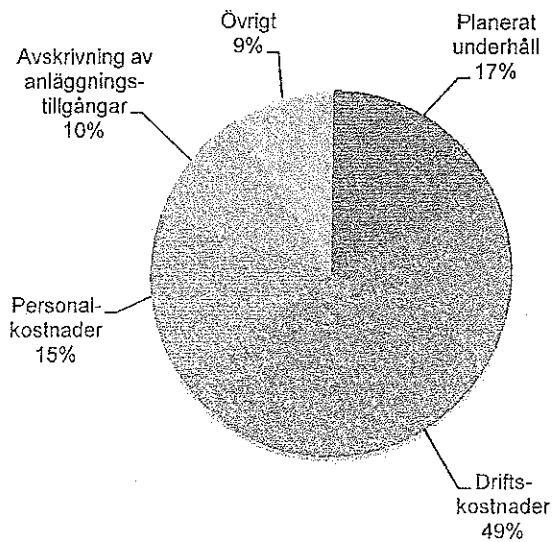
Malmö den 12/4 2013
CEDERBLADS REVISIONSBYRÅ AB


Christer Cederblad
Auktoriserad revisor FAR

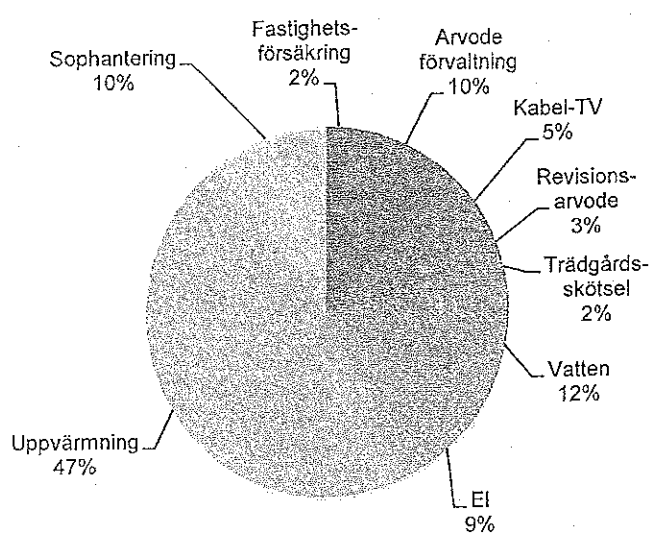

Jan-Ingvar Johannesson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	15 418	13 850
Planerat underhåll	148 499	116 243
Fastighetsavgift	36 855	35 154
Driftskostnader	433 641	417 482
Övriga kostnader	10 707	23 192
Personalkostnader	130 212	133 048
Avskrivning av anläggningstillgångar	93 109	106 106
Jämförelsestörande poster	0	0
Finansiella poster	18 297	16 156
Summa kostnader	886 738	861 231



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1 590	1 590
Fastighetsförsäkring	9 018	8 328
Arvode förvaltning	44 511	37 323
Kabel-TV	23 344	22 768
Juridiska kostnader	0	40
Revisionsarvode, externt	11 500	11 000
Trädgårdsskötsel	7 948	14 901
Förbrukningsmateriel	1 175	4 528
Vatten	51 224	51 231
El	38 337	38 467
Uppvärmning	202 794	193 475
Sophantering	42 200	33 831
Summa driftskostnader	433 641	417 482



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	1560	1560
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2022)	1	1
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	29	24
Kabel-TV	15	15
Revisionsarvode, externt	7	7
Trädgårdsskötsel	5	10
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	33	33
El	25	25
Uppvärmning	130	124
Sophantering	27	22
Summa driftskostnader	278	268

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF FALSTER

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FALSTER i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN;
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

