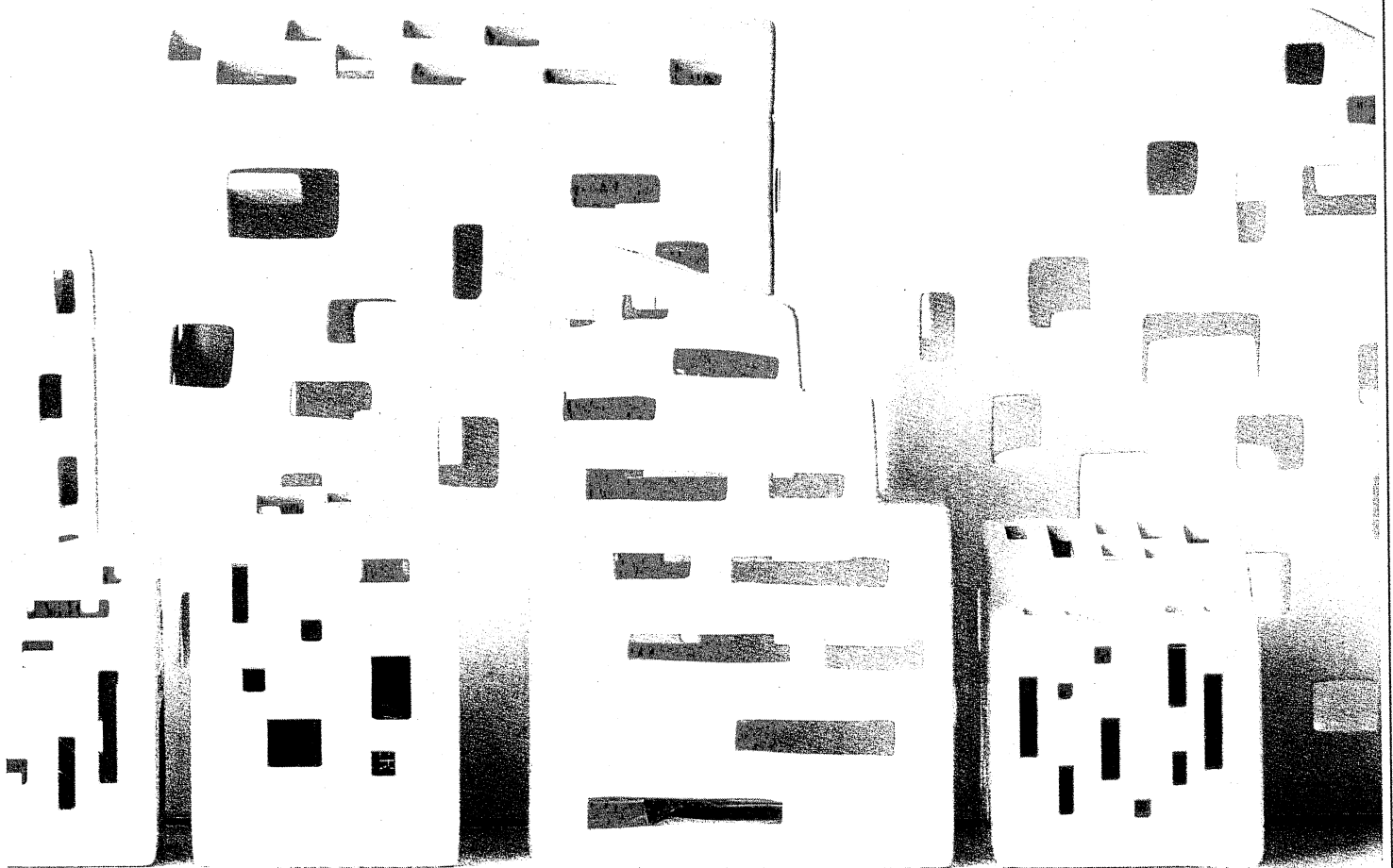


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falsterbohus nr 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-07-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vägföreningen. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar vägförening.

Styrelsen

Anna Eliasson Lundquist	Ordförande
Marianne Svensson	Sekreterare
Ulf Cederholm	Kassör
Christer Welin	Fastighetsansvarig
Charlotte Jacobsson Sekund	Ledamot

Pehr-Anders Göransson	Suppleant
Carl Tesdorpf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Cederholm, Anna Eliasson Lundquist, Charlotte Jacobsson Sekund, Marianne Svensson och Christer Welin.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Kelmeling
Fredrik Ydell

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Hans Nyctelius
Johanna Tesdorf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-07-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Falsterbo 2:16	1971	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el som går på innehavarens abonnemang.

Byggnadsår och ytor

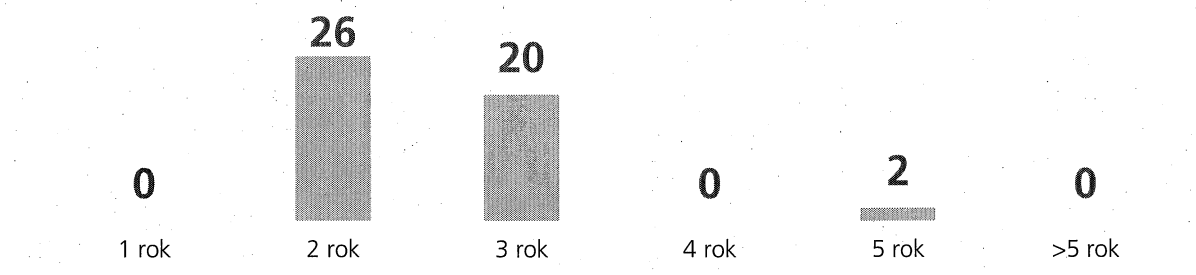
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 594 m², varav 2 594 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av lager till ventilation	2016	
Stamrenoveringar	2016	
Staket och passage	2015	
Fasadmålning inkl dörrar	2014	
Stamrenoveringar	2014 - 2015	18 st
Tvättstuga	2014 - 2015	4 nya tvättmaskiner
Omläggning av tak	2013 - 2014	
Renovering o underhåll av betong i fastigheten	2012	
Renovering takavlopp och nya stuprör	2010	
Nybyggnation av förrådsbyggnad	2008	
Soprum	2007	
Renovering och nyinvestering i bevattningsanläggning	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Betongplattor	2017	stegvis
Staket	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mark och trädgård	Henrik Hanssons Trädgårdsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool	Brf Falsterbohus nr 3
Fastighetsservice	Fastighetsteamet

Föreningens ekonomi

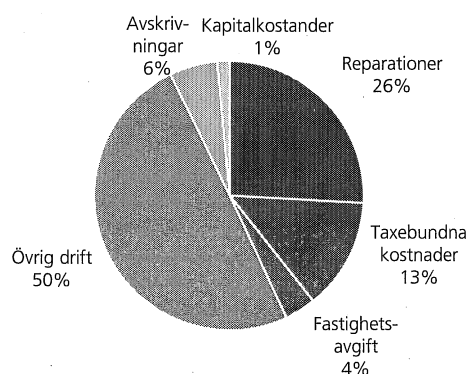
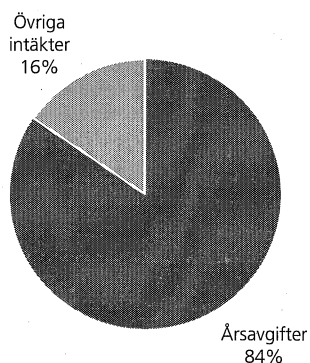
Styrelsen har beslutat att sänka avskrivningstiden för byggnaden, från nuvarande 120 år, med fem år varje år till dess att planen kommit ned till 100 år.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	785 026	296 354
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 625 474	1 284 586
Finansiella intäkter	321	433
Minskning kortfristiga fordringar	12 805	0
Ökning av långfristiga skulder	0	902 999
Ökning av kortfristiga skulder	393 509	0
	2 032 109	2 188 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 474 465	1 171 497
Finansiella kostnader	22 333	25 333
Ökning av materiella anläggningstillgångar	108 578	477 553
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 626
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 338
	1 605 376	1 699 346
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 211 759	785 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	426 733	488 671

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrenoveringar 5 st

Renovering pga vattenskada (lgh 21)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:63

Tillkommande medlemmar:9

Avgående medlemmar:7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	495	463	449
Lån/m ² bostadsrättsyta	964	964	616	79
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	11	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	56	53	59
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	10	10	2
Soliditet (%)	49	52	61	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	22	-1 343	-198
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 285	1 200	1 185

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 594 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 648 000	0	0	4 648 000
Fond för yttre underhåll	321 400	160 700	0	160 700
S:a bundet eget kapital	4 969 400	160 700	0	4 808 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 936 762	-160 700	21 884	-1 797 946
Årets resultat	37 387	37 387	-21 884	21 884
S:a ansamlad förlust	-1 899 375	-123 313	0	-1 776 062
S:a eget kapital	3 070 025	37 387	0	3 032 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	37 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 776 062
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 700
summa balanserat resultat	-1 899 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 899 375
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 291	1 284 683
Övriga rörelseintäkter	Not 3	252 183	-97
Summa rörelseintäkter		1 625 474	1 284 586
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 239 041	-941 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 061	-179 112
Personalkostnader	Not 6	-51 363	-51 323
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 610	-66 306
Summa rörelsekostnader		-1 566 075	-1 237 802
RÖRELSERESULTAT		59 399	46 783
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 333	-25 333
Summa finansiella poster		-22 012	-24 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 387	21 884
ÅRETS RESULTAT		37 387	21 884

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 027 070	4 973 616
Pågående byggnation	Not 9	0	21 422
Maskiner och inventarier	Not 10	42 592	57 656
Summa materiella anläggningstillgångar		5 069 662	5 052 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 072 462	5 055 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 782
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	710 715	308 440
Summa kortfristiga fordringar		710 715	320 222
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		526 815	503 380
Summa kassa och bank		526 815	503 380
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 237 530	823 602
SUMMA TILLGÅNGAR		6 309 992	5 879 096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	321 400	160 700
Summa bundet eget kapital		4 969 400	4 808 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 936 762	-1 797 946
Årets resultat		37 387	21 884
Summa fritt eget kapital		-1 899 375	-1 776 062
SUMMA EGET KAPITAL		3 070 025	3 032 638
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		374 220	20 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	365 747	325 872
Summa kortfristiga skulder		739 967	346 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 309 992	5 879 096

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 450	900
	Tele- och datakommunikation	0	900
	Juridiska åtgärder	30 000	0
	Inkassering avgift/hyra	6 050	2 650
	Föreningskostnader	16 185	17 377
	Styrelseomkostnader	5 681	8 607
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 750
	Förvaltningsarvode	72 444	69 592
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 288
	Administration	9 018	28 676
	Korttidsinventarier	0	3 249
	Konsultarvode	36 673	34 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
		184 061	179 112

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Kostnadsersättningar	0	2 997
	Sociala kostnader	11 363	8 326
		51 363	51 323

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	31 727	30 821
	Förbättringar	37 110	20 360
	Markinventarier	7 709	5 782
	Inventarier	15 064	9 343
		91 610	66 306

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 644 221	5 237 130
	Nyanskaffningar	130 000	407 091
	Utgående anskaffningsvärde	5 774 221	5 644 221
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-670 605	-613 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 546	-56 963
	Utgående avskrivning enligt plan	-747 151	-670 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 027 070	4 973 616
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 118 052	1 118 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	10 200 000
		35 000 000	30 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 000 000	30 400 000
		35 000 000	30 400 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	21 422
		0	21 422

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 072	97 032
	Nyanskaffningar	0	49 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 072	146 072
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-88 416	-79 073
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 064	-9 343
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-103 480	-88 416
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 592	57 656

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	600	600
	Skattekonto	22 972	22 795
	Skattefordran	2 199	3 399
	Klientmedel hos SBC	684 944	281 646
		710 715	308 440

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	160 700	160 700
	Reservering enligt stadgar	160 700	160 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-160 700
	Vid årets slut	321 400	160 700

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	800 000	800 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	97 001

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,630 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig ränta
	SEB	0,630 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 500 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000