



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falsterbohus nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 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 Falsterbohus. Föreningens andel är 7,8 procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Carl Gomer Brunius	Ordförande
Marianne Elisabet Gundmark	Ledamot
Pehr-Anders Edward Heine	Ledamot
Göransson	
Bo Stefan Schön	Ledamot
Anna Augusta Birgersd Silfverling	Ledamot
Emma Kristina Ohlson	Suppleant
Anders Johan Olof Welin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Gomer Brunius, Marianne Elisabet Gundmark, Pehr-Anders Edward Heine Göransson, Emma Kristina Ohlson, Bo Stefan Schön, Anna Augusta Birgersd Silfverling och Anders Johan Olof Welin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl-Hugo Hamilton
Fredrik Ydell

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Intern

Valberedning

Hans Nyctelius
Johanna Tesdorf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Falsterbo 2:16	1971	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el som går på innehavarens abonnemang.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 3 flerbostadshus.

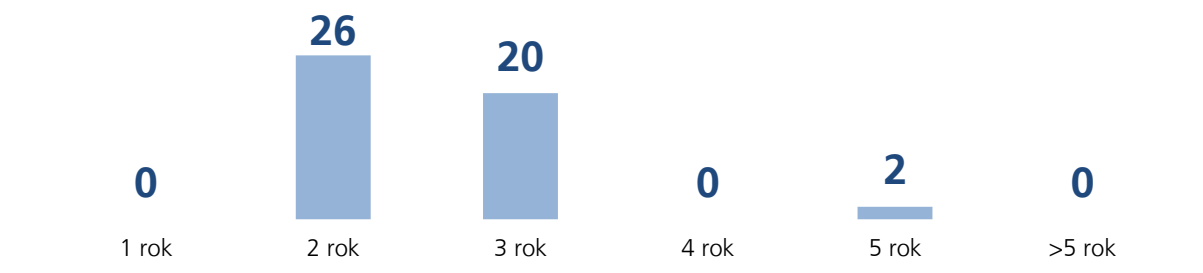
Värdeåret är 1970.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya lampor innergård	2017	
Renovering stenlista p-plats	2017	
Rep tak cyckelförråd	2017	
Omläggning gångplattor	2017	stegvis
Staket mot Casinotomten	2017	
Nytt staket o port mot Anklammvägen	2017	
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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ihop med Falsterbohus 3 renovera infarten	2018	
Rep. av Betongelement	2018	
Fasadmålning	2019	Vid behov efter rep av betong

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

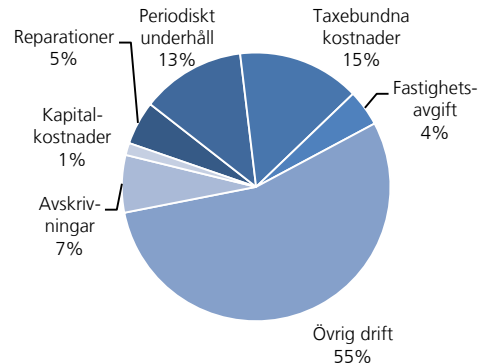
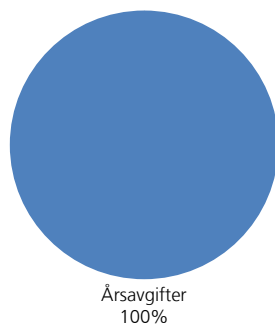
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mark och trädgård (uppsagda för omförhandling)	Henrik Hanssons Trädgårdsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool	Brf Falsterbohus nr 3
Fastighetsservice	Fastighetsteamet

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 211 759	785 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 374 664	1 625 474
Finansiella intäkter	78	321
Minskning kortfristiga fordringar	2 789	12 805
Ökning av kortfristiga skulder	0	393 509
	1 377 531	2 032 109
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 309 266	1 474 465
Finansiella kostnader	19 780	22 333
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 912	108 578
Minskning av kortfristiga skulder	320 467	0
	1 680 425	1 605 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	908 865	1 211 759
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-302 894	426 733

*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 1 315 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

Vid årsstämman 2017 utgick mandatperioden för delar av styrelsen och resterande valde att avgå varför valberedningen föreslog helt nya namn. Dessa valdes samtliga på ett år. I september meddelade den nye ordföranden sin omedelbara avgång. Detta innebär att nuvarande styrelse enbart varit verksam sedan slutet september 2017.

Sedan september har vi hållit ett antal protokollförda styrelsesammanträden samt några arbetsmöten på plats. Styrelsens strävan har varit att identifiera och starta upp åtgärder av aktuella behov som underlättar för kommande styrelsens övertagande.

Kommunikationen med medlemmarna sker nu i huvudsak via nätapplikationen Boappa, som är föreningens nya kombinerade hemsida och app.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	495	463
Lån/m ² bostadsrättsyta	964	964	964	616
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	14	11
Vattenkostnad/m ² totalyta	56	62	56	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	9	10	10
Soliditet (%)	51	49	52	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-52	37	22	-1 343
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 373	1 285	1 200

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	482 100	160 700	0	321 400
S:a bundet eget kapital	5 130 100	160 700	0	4 969 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 060 075	-160 700	37 387	-1 936 762
Årets resultat	-53 748	-53 748	-37 387	37 387
S:a ansamlad förlust	-2 113 824	-214 448	0	-1 899 375
S:a eget kapital	3 016 276	-53 748	0	3 070 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 748
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 899 375
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 700
summa balanserat resultat	-2 113 823

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

179 675
-1 934 148

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 296	1 373 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 368	252 183
Summa rörelseintäkter		1 374 664	1 625 474
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 098 945	-1 239 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 837	-184 061
Personalkostnader	Not 6	-53 484	-51 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 445	-91 610
Summa rörelsekostnader		-1 408 710	-1 566 075
RÖRELSERESULTAT		-34 046	59 399
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 780	-22 333
Summa finansiella poster		-19 702	-22 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 748	37 387
ÅRETS RESULTAT		-53 748	37 387

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 973 602	5 027 070
Maskiner och inventarier	Not 9	27 528	42 592
Summa materiella anläggningstillgångar		5 001 129	5 069 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 003 929	5 072 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	479 294	710 715
Summa kortfristiga fordringar		479 294	710 715
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		452 553	526 815
Summa kassa och bank		452 553	526 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		931 847	1 237 530
SUMMA TILLGÅNGAR		5 935 776	6 309 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	482 100	321 400
Summa bundet eget kapital		5 130 100	4 969 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 060 075	-1 936 762
Årets resultat		-53 748	37 387
Summa fritt eget kapital		-2 113 824	-1 899 375
SUMMA EGET KAPITAL		3 016 276	3 070 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 500 000
Summa långfristiga skulder		0	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 500 000	0
Leverantörsskulder		81 041	374 220
Skatteskulder		57	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	338 402	365 747
Summa kortfristiga skulder		2 919 500	739 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 935 776	6 309 992

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	115 år	115 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	20 år	20 år
Markinventarie	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 373 266	1 373 266
Öresutjämning	30	25
	1 373 296	1 373 291

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	252 183
Övriga intäkter	1 368	0
	1 368	252 183

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 870	13 500
	Fastighetsskötsel beställning	41 219	37 716
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	187 127	143 451
	Fastighetsskötsel gård beställning	74 649	96 006
	Snöröjning/sandning	4 132	8 647
	Städning enligt beställning	6 060	16 275
	Myndighetstillsyn	0	1 910
	Gemensamma utrymmen	167 800	180 000
	Sophantering	4 633	0
	Gård	10 440	0
	Serviceavtal	8 189	6 011
		517 119	503 516
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 524
	Tvättstuga	1 340	1 007
	Lås	5 669	0
	VVS	25 366	0
	Ventilation	0	11 550
	Fasad	0	4 375
	Fönster	0	14 001
	Mark/gård/utemiljö	50	15 625
	Skador/klotter/skadegörelse	14 628	0
	Vattenskada	26 898	358 930
		73 951	411 012
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	62 500	0
	Mark/gård/utemiljö	117 175	0
		179 675	0
	Taxebundna kostnader		
	El	45 703	37 903
	Vatten	145 351	161 615
	Sophämtning/renhållning	20 353	13 766
		211 407	213 284
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 350	24 110
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 280	5 280
	Kabel-TV	12 044	20 975
		53 674	50 365
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 120	60 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 098 945	1 239 041

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	2 450
	Tele- och datakommunikation	592	0
	Juridiska åtgärder	0	30 000
	Inkassering avgift/hyra	1 275	6 050
	Föreningskostnader	3 120	16 185
	Styrelseomkostnader	9 909	5 681
	Förvaltningsarvode	74 442	72 444
	Administration	15 605	9 018
	Korttidsinventarier	23 869	0
	Konsultarvode	22 159	36 673
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 560
		156 837	184 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	13 484	11 363
		53 484	51 363

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	32 368	31 727
	Förbättringar	41 985	37 110
	Markinventarier	10 028	7 709
	Inventarier	15 064	15 064
		99 445	91 610

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 774 221	5 644 221
	Nyanskaffningar	30 912	130 000
	Utgående anskaffningsvärde	5 805 133	5 774 221
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-747 151	-670 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-84 380	-76 546
	Utgående avskrivning enligt plan	-831 531	-747 151
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 973 602	5 027 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 118 052	1 118 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
		35 000 000	35 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 000 000	35 000 000
		35 000 000	35 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 072	146 072
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 072	146 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 480	-88 416
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 064	-15 064
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-118 544	-103 480
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 528	42 592

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	600
	Skattekonto	22 982	22 972
	Skattefordran	0	2 199
	Klientmedel hos SBC	456 312	684 944
		479 294	710 715

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	321 400	160 700
	Reservering enligt stadgar	160 700	160 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	482 100	321 400

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,780 %	1 500 000	1 500 000	2018-10-28
	SEB	0,780 %	1 000 000	1 000 000	2018-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	0	
			0	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	10 447
	Avgifter och hyror	285 834	315 300
		338 402	365 747

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under våren-18 arbetat med uppdatering/justering av stadgarna till nu gällande bestämmelser.

Stämman kommer att besluta om eventuellt införande. Beslut måste tas i två stämmor

Styrelsens underskrifter

FALSTERBO den 30/5 2018

Carl Gomer Brunius
Ordförande



Pehr-Anders Edward Heine Göransson
Ledamot



Anna Augusta Birgersd Silfverling
Ledamot

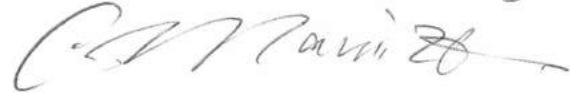
Marianne Elisabet Gundmark
Ledamot



Bo Stefan Schön
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2018



Carl-Hugo Hamilton
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Falsterbohus 2 avseende räkenskapsåret 2017

Föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning har granskats dels genom stickprovskontroller dels genom ett flertal klarläggande samtal med SBC.

Jag anser att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed. Jag har inte funnit något som ger anledning till anmärkning.

Föreningsstämman rekommenderas därför

- att fastställa balans- och resultaträkningarna
- att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017

Hjortkvarn den 31 maj 2018

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Carl-Hugo Hamilton', followed by a long horizontal stroke.

/Carl-Hugo Hamilton/

Internrevisor