



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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 samfälligheten förvaltar omkringsliggande gator och vägar.

Styrelsen

Maria Pernilla Andersson	Ordförande
Marianne Gundmark	Ledamot
Alf Nilsson	Ledamot
Eva Malin Maria Wadström	Ledamot
Peter Wettergren	Ledamot

Pehr-Anders Göransson	Suppleant
Caroline Palmstierna	Suppleant
Eva Annika Elisabeth Saidac	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Lidehäll	Ordinarie Extern	EHLINDERS REVISIONSBYRÅ AB
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Christina Kelmeling
Hans Nyctelius
Anna Eliasson Lundqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

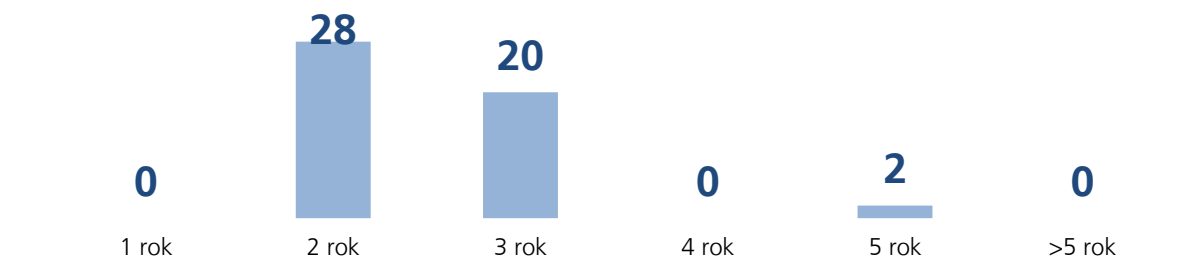
Värdeåret är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av laddstolpar påbörjas	2022 - 2023
Tvättning av takfönster	2022
Tvättning av fasaden mot trädgården	2022
Tvätt av gångplattor	2022
Ny ingång till trädgården vid huskropp 1	2022
En ny uteplats byggd	2022
Ansökan om kombinerat cykel och miljöhus	2022 - 2023
Fasadtvätt	2021
Besiktning av stuprör	2021
Slamsugning av brunnar	2020
Renovering av stuprör	2020
Ihop med Falsterbohus nr 3 upprustning av poolområde	2020
Målning av sydgavel på hus 1	2020
Utbyte av döda buskar och träd	2019
Sanering PCB	2019
Ihop med Falsterbohus nr 3 renovera infarten	2019
Rabatt vid infarten ersatt med sjösten	2019
Torktumlare	2018
Rep. av betongelement	2018
Tvätt av gångplattor	2018
Fasadtvätt	2018
Planerat underhåll	År
Poolrenovering	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mark och trädgård	Henrik Hanssons Trädgårdsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool	Brf Falsterbohus nr 3
Fastighet	Per Nilsson Bygg AB

Övrig information

Styrelsens kommunikation till medlemmarna sker främst via föreningens egen hemsida.,
www.boappa.se som även har en chattfunktion.

Innehållet syns även i mobiltelefonen via appen "Boappa". Hemsidans första sida är publik.

Här publiceras föreningens årsredovisningar.

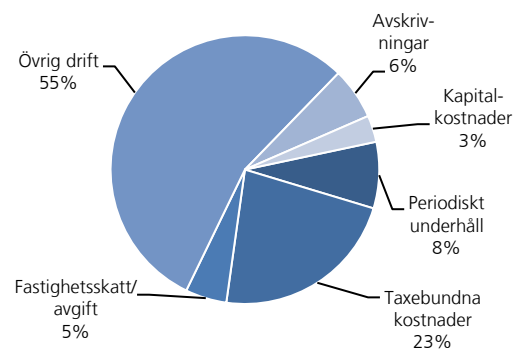
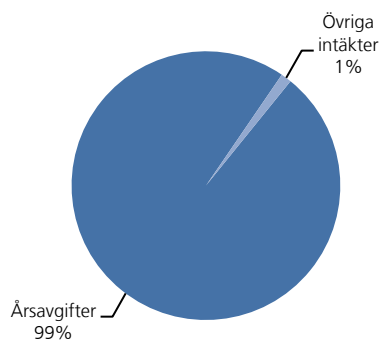
Via egen inloggning har medlemmarna tillgång till nyheter, dokument och övrig information om föreningen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 847	844 075
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 606 741	1 586 958
Finansiella intäkter	442	108
	1 607 183	1 587 066
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 325 953	1 281 032
Finansiella kostnader	47 480	27 381
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	100 875
Ökning av kortfristiga fordringar	56 755	36 714
Minskning av långfristiga skulder	156 000	132 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 350	20 292
	1 587 539	1 598 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	852 491	832 847
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 644	-11 228

*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 1 519 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	572
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 136	1 197	1 247	1 303
Elkostnad/m ² totalyta	34	22	19	21
Vattenkostnad/m ² totalyta	76	69	69	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	11	16	21
Soliditet (%)	68	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	187	60	-113
Nettoomsättning (tkr)	1 590	1 586	1 586	1 483

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
Uppskrivningsfond	5 000 000	0	0	5 000 000
Fond för yttre underhåll	229 287	130 200	-127 440	226 527
S:a bundet eget kapital	9 877 287	130 200	-127 440	9 874 527
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 838 707	-130 200	314 921	-3 023 428
Årets resultat	142 643	142 643	-187 481	187 481
S:a fritt eget kapital	-2 696 064	12 443	127 440	-2 835 947
S:a eget kapital	7 181 223	142 643	0	7 038 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	142 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 708 507
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-130 200</u>
summa balanserat resultat	-2 696 064

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

<u>100 973</u>
-2 595 091

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 590 287	1 586 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 454	780
Summa rörelseintäkter		1 606 741	1 586 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 113 134	-1 099 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 692	-134 839
Personalkostnader	Not 6	-64 128	-46 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 107	-91 172
Summa rörelsekostnader		-1 417 060	-1 372 204
RÖRELSERESULTAT		189 681	214 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		442	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 480	-27 381
Summa finansiella poster		-47 038	-27 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		142 643	187 481
ÅRETS RESULTAT		142 643	187 481

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	9 641 380	9 732 487
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 641 380	9 732 487
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 644 180	9 735 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 957	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	678 385	632 935
Summa kortfristiga fordringar		733 342	632 935
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		235 598	259 606
Summa kassa och bank		235 598	259 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		968 940	892 541
SUMMA TILLGÅNGAR		10 613 120	10 627 828

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	229 287	226 527
Summa bundet eget kapital		9 877 287	9 874 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 838 707	-3 023 428
Årets resultat		142 643	187 481
Summa fritt eget kapital		-2 696 064	-2 835 947
SUMMA EGET KAPITAL		7 181 223	7 038 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,16	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,16	1 448 000	1 604 000
Leverantörsskulder		7 390	41 434
Skatteskulder		16 583	15 336
Övriga skulder		14 184	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	445 741	428 478
Summa kortfristiga skulder		1 931 898	2 089 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 613 120	10 627 828

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	115 år	115 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	20 år	20 år
Markinventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 586 129	1 586 129
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	53	49
	1 590 287	1 586 178

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	16 454	780
	16 454	780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 668	16 344
	Fastighetsskötsel beställning	2 063	4 044
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	136 202	139 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	160 344	91 700
	Snöröjning/sandning	0	6 152
	Städning entreprenad	0	2 988
	Städning enligt beställning	0	3 104
	Sotning	1 187	0
	Gemensamma utrymmen	210 793	200 001
	Sophantering	0	1 163
	Gård	0	8 560
	Serviceavtal	6 751	10 627
	Förbrukningsmateriel	943	2 542
		523 950	486 949
	Reparationer		
	Lås	172	0
	Elinstallationer	3 153	1 900
	Fönster	0	23 397
	Mark/gård/utemiljö	2 458	44 944
		5 783	70 241
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	127 440
	Fönster	55 223	0
	Mark/gård/utemiljö	62 375	0
		117 598	127 440
	Taxebundna kostnader		
	El	88 529	56 286
	Vatten	197 920	179 816
	Sophämtning/renhållning	41 788	43 873
	Grovsopor	0	500
		328 237	280 475
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 573	46 657
	Markhyra/vägavgift/avgäld	9 600	19 200
		66 173	65 857
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 393	68 573
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 113 134	1 099 535
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	248	0
	Inkassering avgift/hyra	2 183	1 036
	Föreningskostnader	4 150	29 669
	Styrelseomkostnader	36 475	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 654	621
	Förvaltningsarvode	84 452	82 632
	Administration	13 905	10 412
	Konsultarvode	625	10 469
		148 692	134 839

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 000	40 000
	Sociala kostnader	16 128	6 658
		64 128	46 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	30 821	30 821
	Förbättringar	39 398	41 985
	Markinventarier	20 888	18 366
		91 107	91 172
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 906 008	5 805 133
	Nyanskaffningar	0	100 875
	Utgående anskaffningsvärde	5 906 008	5 906 008
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 000 000	5 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 000 000	5 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 173 521	-1 082 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 107	-91 172
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 264 628	-1 173 521
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 641 380	9 732 487
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 118 052	6 118 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		43 400 000	39 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	39 600 000
		43 400 000	39 600 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 500	14 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 500	14 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 500	-14 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 500	-14 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 572	131 572
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 572	131 572
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-131 572	-131 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-131 572	-131 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 038	32 806
	Klientmedel hos SBC	616 560	573 241
	Fordringar	14 454	26 888
	Räntekonto hos SBC	333	0
		678 385	632 935

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	226 527	160 700
	Reservering enligt stadgar	130 200	160 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-127 440	-94 873
	Vid årets slut	229 287	226 527

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SEB	4,190 %	1 000 000	1 000 000	2023-05-28
	SEB	0,770 %	1 500 000	1 500 000	2025-11-28
	SEB	3,030 %	448 000	604 000	2023-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 948 000	3 104 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 448 000	-1 604 000	
			1 500 000	1 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 228 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	7,850 %	800 000	800 000
	Utnyttjat kreditbelopp	7,850 %	0	0

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 300 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 000	40 000
	Sociala avgifter	15 082	7 280
	Ränta	679	570
	Avgifter och hyror	381 980	380 628
		445 741	428 478

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Vellinge den 19/5 2023



Maria Pernilla Andersson
Ordförande



Marianne Gundmark
Ledamot



Alf Nilsson
Ledamot



Eva Malin Maria Wadström
Ledamot

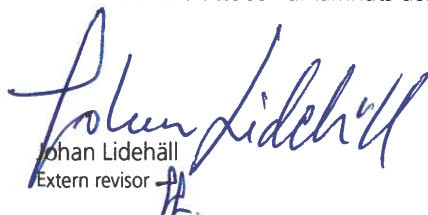
20230511



Peter Wettergren
Ledamot

20230515

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/6- 2023



Johan Lidehäll
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falsterbohus nr 2

Org.nr 746001-0445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2 för räkenskapsåret 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Falsterbohus nr 2s finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har därmed inte utförts.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falsterbohus nr 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. 

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

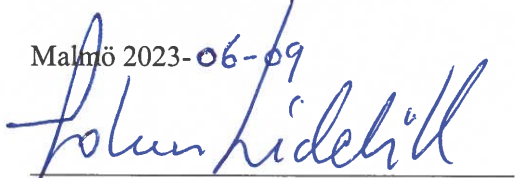
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Skatter och avgifter avseende utbetalda styrelsearvoden har inte redovisats och betalats till Skatteverket inom föreskriven tid.

Malmö 2023-06-09


Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor 

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 586 000	1 586 129	1 586 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 106	0
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	16 454	0
	1 586 000	1 606 741	1 586 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-19 000	-5 668	-53 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 063	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-154 000	-144 883	-225 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-42 000	-146 913	-37 000
Snöröjning/sandning	-7 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-4 000	0	0
Städning enligt beställning	-8 000	0	-9 000
Sotning	0	-1 187	0
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-221 000	-5 130	-190 000
Sophantering	-2 000	0	-3 000
Gård	-10 000	0	-8 000
Serviceavtal	-12 000	-212 414	-8 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-17 568	-3 000
	-487 000	-535 825	-562 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-95 000	0	-118 000
Lås	0	-172	0
Elinstallationer	0	-3 153	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 458	0
	-95 000	-5 783	-118 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	-38 598	0
Mark/gård/utemiljö	0	-62 375	0
	0	-100 973	0
Taxebundna kostnader			
El	-87 000	-88 529	-53 000
Vatten	-199 000	-197 920	-180 000
Sophämtning/renhållning	-49 000	-51 388	-23 000
Grovsopor	-1 000	0	0
	-336 000	-337 837	-256 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-56 573	-48 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-22 000	0	-10 000
	-74 000	-56 573	-58 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 761	-71 393	-66 000
	-64 761	-71 393	-66 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	0	-248	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 183	0
Föreningskostnader	-30 000	-4 150	-31 000
Styrelseomkostnader	0	-36 475	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-6 654	0
Förvaltningsarvode	-92 000	-84 452	-86 000
Administration	-16 000	-13 905	-17 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
	-139 000	-153 442	-138 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	0	0	-2 000
Styrelsearvode	-42 000	-48 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-16 128	-9 000
	-51 000	-64 128	-53 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-31 000	-30 821	-31 000
Förbättringar	-40 000	-39 398	-42 000
Markinventarier	-21 000	-20 888	-11 000
	-92 000	-91 107	-84 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 338 761 -1 417 060 -1 335 000

RÖRELSERESULTAT

247 239 189 681 251 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	333	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	61	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	48	0
Låneräntor	-54 000	-43 066	-25 000
Ränta checkräkning	0	-4 000	0
Övriga räntekostnader	0	-414	0
	-54 000	-47 038	-25 000

RESULTAT

193 239 142 643 226 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se