



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Falsterbohus nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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 att höjas.

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.

Styrelsen

Marianne Elisabet Gundmark	Ledamot
Pehr-Anders Edward Heine	Ledamot
Göransson	
Bo Stefan Schön	Ledamot
Anna Augusta Birgersd Silfverling	Ledamot
Johanna Maria Tesdorpf	Ledamot

Karin Magdalena Liliedahl	Suppleant
Carl Otto Edmund Silfverschiöld	Suppleant
Pia Ann-Mari Stölten Törsleff	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Augusta Birgersd Silfverling, Carl Otto Edmund Silfverschiöld och Johanna Maria Tesdorpf.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carl-Hugo Hamilton
Ulf Cederholm

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Intern

Valberedning

Sandra Hamilton
Christina Kelmeling
Hans Nyctelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-07-06.
Extra föreningsstämma hölls 2018-08-08. NyaStadgar.

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

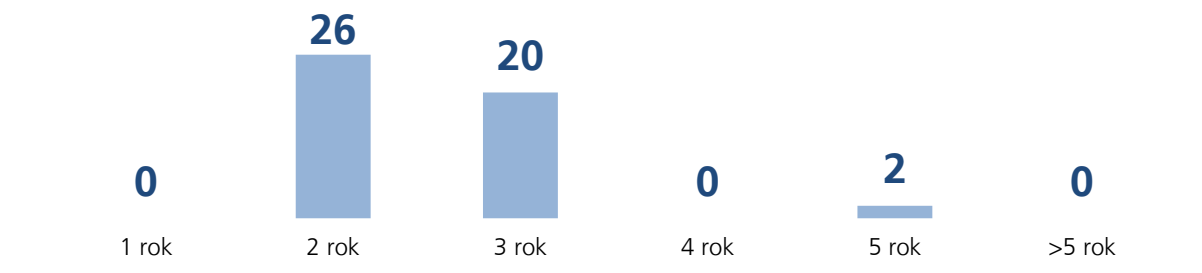
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

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
Torktumlare	2018	
Rep. av Betongelement	2018	
Fasadtvätt	2018	
Sanering PCB	2018	Ej slutfört
Tvätt av gångplattor	2018	
Omläggning gångplattor	2017	stegvis
Staket mot Casinotomten	2017	
Renovering stenkista p-plats	2017	
Rep. av tak cykelförråd	2017	
Nytt staket o port mot	2017	
Anklammvägen		
Nya lampor innergård	2017	
Byte av lager till ventilation	2016	
Stamrenoveringar	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ihop med Falsterbohus3 Renovera infarten	2018	Pågående
Fasadmålning	2019	Vid behov efter rep av betong

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nytt avtal klart	Henrik Hanssons Trädgårdsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool	Brf Falsterbohus nr 3
Fastighetsservice	Fastighetsteamet

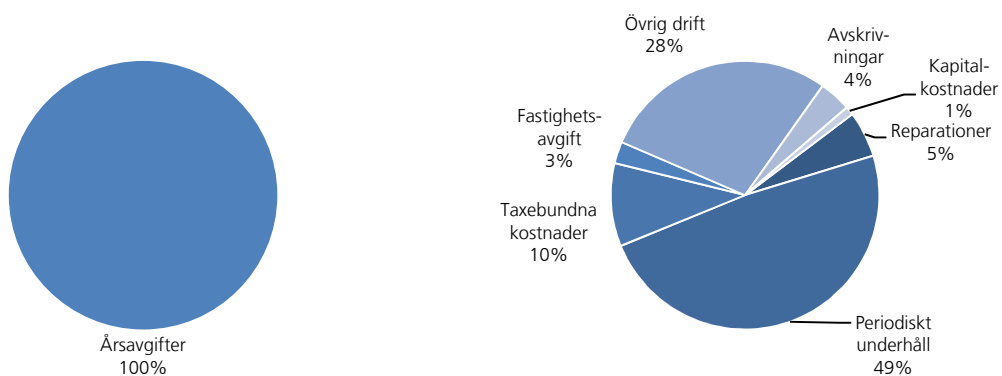
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 % och ytterligare med 10 % per 2019-09-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	908 865	1 211 759
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 375 881	1 374 664
Finansiella intäkter	73	78
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 789
Ökning av långfristiga skulder	378 794	0
Ökning av kortfristiga skulder	233 524	0
	1 988 272	1 377 531
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 367 590	1 309 266
Finansiella kostnader	25 307	19 780
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 912
Minskning av kortfristiga skulder	0	320 467
	2 392 898	1 680 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	504 239	908 865
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-404 626	-302 894

*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 1 337 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

Planerade reparationer av betongskador har slutförts.

Föreningens hemsida återfinns på www.boappa.com, första sidan är publik. Via egen inloggning har medlemmarna tillgång till nyheter, information och dokument. Samma innehåll återfinns även i telefonen via appen "Boappa".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	529	495
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 110	964	964	964
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	15	14
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	56	62	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	8	9	10
Soliditet (%)	66	51	49	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 113	-54	37	22
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 373	1 373	1 285

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	5 000 000	0	0
Fond för yttre underhåll	463 125	160 700	-179 675	482 100
S:a bundet eget kapital	10 111 125	5 160 700	-179 675	5 130 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 094 849	-160 700	125 927	-2 060 075
Årets resultat	-1 112 548	-1 112 548	53 748	-53 748
S:a ansamlad förlust	-3 207 397	-1 273 248	179 675	-2 113 824
S:a eget kapital	6 903 728	3 887 452	0	3 016 276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 112 548
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 934 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 700</u>
summa balanserat resultat	-3 207 396

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

<u>463 125</u>
-2 744 271

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 304	1 373 296
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 577	1 368
Summa rörelseintäkter		1 375 881	1 374 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 204 905	-1 098 945
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 756	-156 837
Personalkostnader	Not 6	-42 930	-53 484
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-95 604	-99 445
Summa rörelsekostnader		-2 463 195	-1 408 710
RÖRELSERESULTAT		-1 087 314	-34 046
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 307	-19 780
Summa finansiella poster		-25 234	-19 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 112 548	-53 748
ÅRETS RESULTAT		-1 112 548	-53 748

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 889 995	4 973 602
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	15 529	27 528
Summa materiella anläggningstillgångar		9 905 525	5 001 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 908 325	5 003 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	526 381	479 294
Summa kortfristiga fordringar		526 381	479 294
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		839	452 553
Summa kassa och bank		839	452 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		527 221	931 847
SUMMA TILLGÅNGAR		10 435 546	5 935 776

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	463 125	482 100
Summa bundet eget kapital		10 111 125	5 130 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 094 849	-2 060 075
Årets resultat		-1 112 548	-53 748
Summa fritt eget kapital		-3 207 397	-2 113 824
SUMMA EGET KAPITAL		6 903 728	3 016 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	378 794	0
Summa långfristiga skulder		378 794	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		244 095	81 041
Skatteskulder		1 113	57
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 816	338 402
Summa kortfristiga skulder		3 153 024	2 919 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 435 546	5 935 776

Noter

Belopp anges i 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.

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

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.

Avskrivningar	2018	2017
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
Markinventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 373 266	1 373 266
Öresutjämning	38	30
	1 373 304	1 373 296

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 577	0
Övriga intäkter	0	1 368
	2 577	1 368

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 387	12 870
	Fastighetsskötsel beställning	20 283	41 219
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	135 514	187 127
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 211	74 649
	Snöröjning/sandning	4 642	4 132
	Städning enligt beställning	6 266	6 060
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 960	0
	Gemensamma utrymmen	184 899	167 800
	Sophantering	3 514	4 633
	Gård	11 281	10 440
	Serviceavtal	6 339	8 189
		495 295	517 119
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 285	0
	Tvättstuga	19 597	1 340
	Entré/trapphus	1 573	0
	Lås	3 334	5 669
	VVS	2 609	25 366
	Ventilation	8 030	0
	Elinstallationer	33 286	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	794	0
	Fasad	7 140	0
	Fönster	14 652	0
	Balkonger/altaner	763	0
	Mark/gård/utemiljö	34 424	50
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 628
	Vattenskada	0	26 898
		137 485	73 951
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	971 626	62 500
	Bredband	62 500	0
	Fasad	93 291	0
	Mark/gård/utemiljö	82 500	117 175
		1 209 917	179 675
	Taxebundna kostnader		
	El	52 241	45 703
	Vatten	166 172	145 351
	Sophämtning/renhållning	31 452	20 353
		249 865	211 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 692	36 350
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 280	5 280
	Kabel-TV	194	12 044
		48 166	53 674
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 176	63 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 204 905	1 098 945

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	2 837	0
	Tele- och datakommunikation	0	592
	Juridiska åtgärder	300	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Föreningskostnader	21 438	3 120
	Styrelseomkostnader	0	9 909
	Fritids- och trivselkostnader	3 210	0
	Förvaltningsarvode	77 244	74 442
	Administration	14 727	15 605
	Korttidsinventarier	0	23 869
	Konsultarvode	0	22 159
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 560
		119 756	156 837

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	2 930	13 484
		42 930	53 484

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	30 821	32 368
	Förbättringar	41 985	41 985
	Markinventarier	10 800	10 028
	Inventarier	11 998	15 064
		95 604	99 445

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 805 133	5 774 221
	Nyanskaffningar	0	30 912
	Utgående anskaffningsvärde	5 805 133	5 805 133
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	5 000 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 000 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-831 531	-747 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 606	-84 380
	Utgående avskrivning enligt plan	-915 138	-831 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 889 995	4 973 602
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 118 052	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-104 044	-88 980
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 998	-15 064
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-116 042	-104 044
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 530	27 528

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	22 982	22 982
	Klientmedel hos SBC	503 399	456 312
		526 381	479 294

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	482 100	321 400
	Reservering enligt stadgar	160 700	160 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-179 675	0
	Vid årets slut	463 125	482 100

Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	2018-12-31	2017-12-31
	Utnyttjat kreditbelopp	-378 794	0

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2018-12-31

3 300 000

2017-12-31

3 300 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden

40 000

40 000

Sociala avgifter

7 749

12 568

Avgifter och hyror

317 375

285 834

Försäkring

42 692

0

407 816

338 402

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget att rapportera

Styrelsens underskrifter

FALSTERBO den / 2019



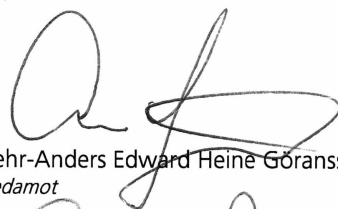
Marianne Elisabet Gundmark
Ledamot



Bo Stefan Schön
Ledamot



Johanna Maria Tesdorpf
Ledamot



Pehr-Anders Edward Heine Göransson
Ledamot



Anna Augusta Birgersd Silfverling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2019



Carl-Hugo Hamilton
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Falsterbohus 2 avseende räkenskapsåret 2018

Föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning har granskats dels genom stickprovskontroller dels genom 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 2018

Hjortkvarn den 23 maj 2019



/Carl-Hugo Hamilton/

Internrevisor