



2021

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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falsterbohus nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2049.
- 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	f.r.o.m 20211124
Johanna Tesdorp	Ordförande	t.o.m 20211124
Marianne Elisabet Gundmark	Ledamot	
Pehr -Anders Göransson	Ledamot	t.o.m.20210701
Karin Magdalena Liliedahl	Ledamot	
Alf Ingemar Nilsson	Ledamot	f.r.o.m 20210701
Pehr -Anders Göransson	Suppleant	f.r.o.m 20210701
Caroline Palmstierna	Suppleant	
Eva Annika Elisabeth Saidac	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Cederholm
Vakant

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Sandra Hamilton
Christina Kelmeling
Hans Nyctelius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-01.

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.

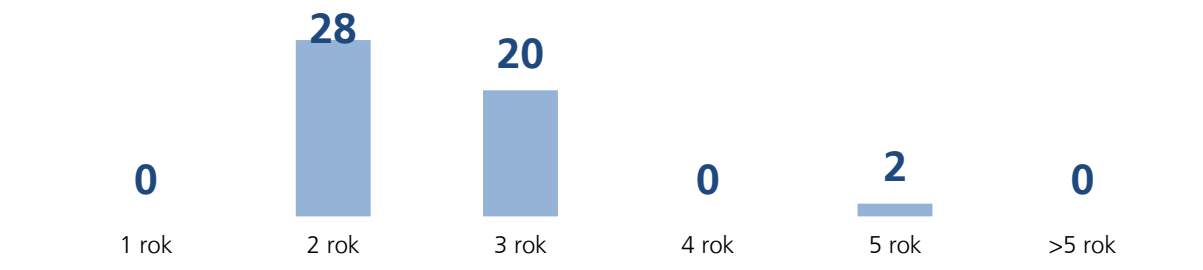
Värdeåret är 1970.

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 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadvätt	2021
Besiktning av stuprör	2021
Målning av sydgavel på hus 1	2020
Ihop med Falsterbohus nr 3	2020
upprustning av poolområde	
Slamsugning av brunnar	2020
Renovering av stuprör	2020
Ihop med Falsterbohus nr 3	2019
renovera infarten	
Sanering PCB	2019
Utbyte av döda buskar och träd	2019
Rabatt vid infarten ersatt med sjösten	2019
Torktumlare	2018
Rep. av betongelement	2018
Tvätt av gångplattor	2018
Fasadvätt	2018
Planerat underhåll	År
Poolrenovering	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

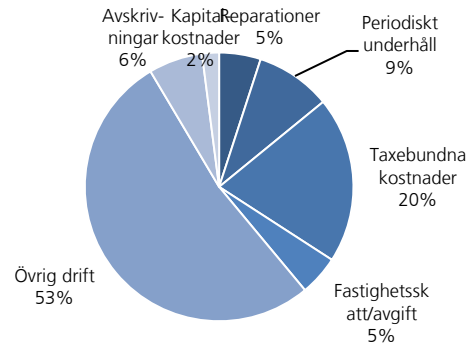
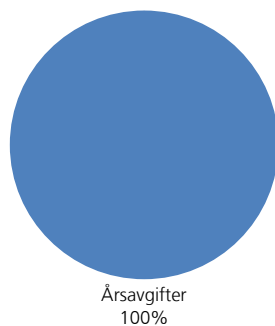
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mark och trädgård	Henrik Hanssons Trädgårdsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pool	Brf Falsterbohus nr 3
Fastighetsservice	Fastighetsteamet Syd AB (Uppsagt per 22-03-31)

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	844 075	845 480
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 586 958	1 589 597
Finansiella intäkter	108	9
	1 587 066	1 589 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 281 032	1 399 491
Finansiella kostnader	27 381	40 481
Ökning av materiella anläggningstillgångar	100 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	36 714	0
Minskning av långfristiga skulder	132 000	144 000
Minskning av kortfristiga skulder	20 292	7 038
	1 598 294	1 591 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	832 847	844 075
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-11 228	-1 404

*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 1 459 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

- Anläggning av en uteplats med möjlighet att grilla
- Tvätt av föreningens fasader
- Förankring av cykelställ
- Besiktning av alla stuprör
- Asfaltering av infarten
- Omläggning av plattor vid huskropp 2
- Plantering av en rönn

Medlemsinformation

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".

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: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	572	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 197	1 247	1 303	1 110
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	21	20
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	69	63	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	16	21	10
Soliditet (%)	66	65	64	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	187	60	-113	-1 113
Nettoomsättning (tkr)	1 586	1 586	1 483	1 373

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	226 527	160 700	-94 873	160 700
S:a bundet eget kapital	9 874 527	160 700	-94 873	9 808 700
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 023 428	-160 700	155 180	-3 017 908
Årets resultat	187 481	187 481	-60 307	60 307
S:a ansamlad förlust	-2 835 947	26 781	94 873	-2 957 601
S:a eget kapital	7 038 580	187 481	0	6 851 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	187 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 862 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 700
summa balanserat resultat	-2 835 947

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

127 440
-2 708 507

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 586 178	1 586 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	3 421
Summa rörelseintäkter		1 586 958	1 589 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 099 535	-1 177 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 839	-174 154
Personalkostnader	Not 6	-46 658	-47 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 172	-89 327
Summa rörelsekostnader		-1 372 204	-1 488 818
RÖRELSERESULTAT		214 754	100 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 381	-40 481
Summa finansiella poster		-27 273	-40 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		187 481	60 307
ÅRETS RESULTAT		187 481	60 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	9 732 487	9 722 783
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 732 487	9 722 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 735 287	9 725 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	632 935	584 916
Summa kortfristiga fordringar		632 935	584 916
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		259 606	282 139
Summa kassa och bank		259 606	282 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		892 541	867 055
SUMMA TILLGÅNGAR		10 627 828	10 592 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	226 527	160 700
Summa bundet eget kapital		9 874 527	9 808 700
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 023 428	-3 017 908
Årets resultat		187 481	60 307
Summa ansamlad förlust		-2 835 947	-2 957 601
SUMMA EGET KAPITAL		7 038 580	6 851 099
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,16	1 500 000	2 092 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	2 092 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,16	1 604 000	1 144 000
Leverantörsskulder		41 434	86 891
Skatteskulder		15 336	4 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	428 478	414 549
Summa kortfristiga skulder		2 089 248	1 649 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 627 828	10 592 639

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	2021	2020
Byggnader	115 år	115 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Kabel-TV	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	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

	2021	2020
Årsavgifter	1 586 129	1 586 129
Öresutjämning	49	47
	1 586 178	1 586 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	3 421
Övriga intäkter	780	0
	780	3 421

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 344	50 893
	Fastighetsskötsel beställning	4 044	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	139 725	215 809
	Fastighetsskötsel gård beställning	91 700	0
	Snöröjning/sandning	6 152	0
	Städning entreprenad	2 988	0
	Städning enligt beställning	3 104	5 570
	Myndighetstillsyn	0	4 000
	Gemensamma utrymmen	200 001	192 825
	Sophantering	1 163	0
	Gård	8 560	0
	Serviceavtal	10 627	6 811
	Förbrukningsmateriel	2 542	5 087
		486 949	480 995
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	5 251
	Entré/trapphus	0	20 110
	Lås	0	5 537
	VVS	0	92 431
	Elinstallationer	1 900	0
	Huskropp utvändigt	0	28 331
	Fönster	23 397	26 250
	Mark/gård/utemiljö	44 944	0
	Vattenskada	0	50 397
		70 241	228 307
	Periodiskt underhåll		
	Bastu/pool	0	70 672
	Fasad	127 440	24 201
		127 440	94 873
	Taxebundna kostnader		
	El	56 286	50 105
	Vatten	179 816	179 661
	Sophämtning/renhållning	43 873	21 249
	Grovsopor	500	0
		280 475	251 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 657	45 797
	Markhyra/väavgift/avgäld	19 200	9 600
		65 857	55 397
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 573	67 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 099 535	1 177 750

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	0	3 735
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	1 036	450
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	29 669	30 447
	Fritids- och trivselkostnader	621	0
	Förvaltningsarvode	82 632	80 928
	Administration	10 412	6 405
	Konsultarvode	10 469	41 875
		134 839	174 154
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Löner	0	1 980
	Sociala kostnader	6 658	5 607
		46 658	47 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	30 821	30 821
	Förbättringar	41 985	41 985
	Markinventarier	18 366	10 800
	Inventarier	0	5 721
		91 172	89 327

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 805 133	5 805 133
	Nyanskaffningar	100 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 906 008	5 805 133
	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	-1 082 350	-998 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 172	-83 606
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 173 521	-1 082 350
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 732 487	9 722 783
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 118 052	6 118 052
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		39 600 000	39 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 600 000	39 600 000
		39 600 000	39 600 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-125 851
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 721
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	32 806	22 980
	Klientmedel hos SBC	573 241	561 936
	Fordringar	26 888	0
		632 935	584 916

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	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	-94 873	-160 700
	Vid årets slut	226 527	160 700

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,510 %	1 000 000	1 000 000	2022-04-28
SEB	0,770 %	1 500 000	1 500 000	2025-11-28
SEB	0,760 %	604 000	736 000	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 104 000	3 236 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 604 000	-1 144 000	
		1 500 000	2 092 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 384 000 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	4,300 %	800 000	800 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,300 %	0	0

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 300 000	4 300 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	7 280	7 280
Ränta	570	139
Avgifter och hyror	380 628	367 130
	428 478	414 549

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen sagt upp fastighetsserviceavtalet med Fastighetsteamet AB per 22-03-31

Två av föreningens lån har lagts om till rörlig ränta

Styrelsens underskrifter

Vellinge den 02 / 06 2022



Maria Pernilla Andersson
Ordförande



Karin Margareta Liliedahl
Ledamot



Marianne Elisabet Gundmark
Ledamot



Alf Ingemar Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2022



Ulf Cederholm
Intern revisor

Revisionsberättelse för Brf Falsterbohus 2, avseende räkenskapsåret 2021.

Jag har granskat föreningens verksamhet och styrelsens förvaltning under det gångna räkenskapsåret, dels genom att ta del av samtliga styrelseprotokoll, dels genom granskning av räkenskaperna förda av SBC, samt genom samtal och mailväxling med föreningens styrelse.

Efter genomförd revision riktar jag följande anmärkningar:

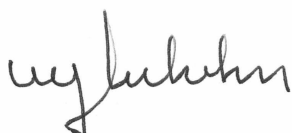
1. Beslutet vid föregående års årsstämma att installera fyra laddstolpar har ej slutförts av styrelsen. Anledningen får sägas vara en senfärdig hantering av ärendet från styrelsens sida.
2. Beslutet vid föregående års årsstämma att förlänga befintligt cykelgarage har ej genomförts, inte ens en bygglovsansökan har inskickats. Någon godtagbar anledning till att projektet ej genomförts har inte lämnats, trots ett antal påpekande från undertecknad.

Jag anser att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed, och jag har inget att anmärka på.

Föreningsstämman rekommenderas därför att:

- Fastställa resultat- och balansräkningarna
- Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet, trots ovanstående anmärkningar, för räkenskapsåret 2021

Malmö den 16 juni 2022



Ulf Cederholm
Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 586 000	1 586 129	1 586 000
Öresutjämning	0	49	0
Övriga intäkter	0	780	0
	1 586 000	1 586 958	1 586 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-53 000	-16 344	-16 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-4 044	-29 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-225 000	-139 725	-185 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-37 000	-91 700	-62 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-6 152	-6 000
Städning entreprenad	0	-2 988	0
Städning enligt beställning	-9 000	-3 104	-9 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	-190 000	-200 001	-181 000
Sophantering	-3 000	-1 163	-5 000
Gård	-8 000	-8 560	-12 000
Serviceavtal	-8 000	-10 627	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 542	-1 000
	-562 000	-486 949	-516 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-118 000	0	-74 000
Elinstallationer	0	-1 900	0
Fönster	0	-23 397	0
Mark/gård/utemiljö	0	-44 944	0
	-118 000	-70 241	-74 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	0	-127 440	0
	0	-127 440	0
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-56 286	-58 000
Vatten	-180 000	-179 816	-163 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-43 873	-33 000
Grovsopor	0	-500	0
	-256 000	-280 475	-254 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-46 657	-46 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	-10 000	-19 200	0
	-58 000	-65 857	-46 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-68 573	-65 000
	-66 000	-68 573	-65 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 036	0
Föreningskostnader	-31 000	-29 669	-9 000
Styrelseomkostnader	0	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-621	-3 000
Förvaltningsarvode	-86 000	-82 632	-84 000
Administration	-17 000	-10 412	-20 000
Konsultarvode	0	-10 469	0
	-138 000	-134 839	-120 000

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	0	0
Styrelsearvode	-42 000	-40 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 658	-9 000
	-53 000	-46 658	-51 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-31 000	-30 821	-31 000
Förbättringar	-42 000	-41 985	-42 000
Markinventarier	-11 000	-18 366	-11 000
Inventarier	0	0	-4 000
	-84 000	-91 172	-88 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 335 000	-1 372 204	-1 214 000
RÖRELSERESULTAT	251 000	214 754	372 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	108	0
Låneräntor	-25 000	-22 802	-19 000
Ränta checkräkning	0	-4 000	0
Övriga räntekostnader	0	-579	0
	-25 000	-27 273	-19 000
RESULTAT	226 000	187 481	353 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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