

# Årsredovisning 2022

BRF FALSTERBOHUS 3

716406-7964



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FALSTERBOHUS 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 8     |
| Balansräkning          | 9     |
| Noter                  | 11    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1975-02-28.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vellinge Falsterbo 2:15 på adressen Falsterbohusvägen i Falsterbo. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 436 kvm.

På fastigheten finns vidare en 25-meters simbassäng samt en mindre barnpool. Poolområdet nyttjas även av Brf Falsterbohus nr 2 mot ersättning enligt avtal.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Anders Forkman  | Ordförande      |
| Fredrik Janson  | Styrelseledamot |
| Rickard Enqvist | Styrelseledamot |
| Johan Forsberg  | Styrelseledamot |

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

## REVISORER

Hans Ehrlinder                      Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

- 2013    Omläggning av tak
- 2014    Utbyte och nyanläggning av häckar längs gången mot havet
- 2017    Indragning av fiber till samtliga lägenheter
- 2017    Utbyte av pumpar, sandfilter m.m. till poolanläggningen
- 2017    Utbyte av värmepumpar
- 2019    Uppfräschning av området kring infarten, bl.a. ny bom och belysning. Målning och möblering av allmänna ytor invändigt.
- 2020    Målning av poolerna samt omläggning av plattor på poolområdet
- 2020    Underhållsspolning och filmning av avloppsstammar och stickledningar
- 2021    Utbyte av staket mot havet
- 2021    Målning och underhåll av av garagebyggnader, borttagning av mossa från tak
- 2022    Utbyte värmepumpar och grundvattenpump

## PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023    Renovering av spillvattenledningar (relining)

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Utöver sedvanliga driftsavtal har föreningen tecknat avtal med externa leverantörer avseende ekonomisk förvaltning (Nabo), teknisk förvaltning och trappstädning (Fastighetsteamet AB), trädgårdsskötsel (Lars Hansson i Skåne AB) samt drift och skötsel av poolanläggningen (Pool-Master AB).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har investeringar i värmesystemet skett i syfte att skapa ett mer driftsäkert värmesystem. Vidare har delar av radiatorledningarna dragits om för att förhindra läckage på grund av korrosion på gamla ledningar i bottenplattan till huset.

## EKONOMI

Årsavgiften har höjts vid två tillfällen, först med 25 % fr.o.m. den 1 oktober 2022 och därefter med 21,9 % fr.o.m. den 1 januari 2023. Föreningen har även tagit upp ett lån om 6 000 000 kronor för att finansiera

renovering av spillvattenledningar samt viss omdragning av värmeledningar enligt vad som anges ovan. Avgiftshöjningarna beror främst på ökade energipriser samt kostnader för lån för renovering av spillvattenledningarna.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Andrahandsuthyrning av medlemslägenhet är som huvudregel inte tillåten.

Vid omfattande renovering eller ombyggnad ska styrelsen kontaktas för godkännande innan arbetena påbörjas.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                            | 2022      | 2021      | 2020       | 2019      |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Nettoomsättning            | 2 124 395 | 2 056 108 | 1 899 640  | 1 877 095 |
| Resultat efter fin. poster | -922 415  | -595 262  | -1 272 624 | -566 311  |
| Soliditet, %               | 10        | 21        | 24         | 31        |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31       | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31       |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser              | 6 827 000        | -                             | -                        | 6 827 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 60 000           | -                             | -                        | 60 000           |
| Fond, yttre underhåll | 111 000          | -                             | -                        | 111 000          |
| Balanserat resultat   | -3 249 801       | -595 262                      | -                        | -3 845 063       |
| Årets resultat        | -595 262         | 595 262                       | -922 415                 | -922 415         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>3 152 937</b> | <b>0</b>                      | <b>-922 415</b>          | <b>2 230 522</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 845 063        |
| Årets resultat      | -922 415          |
| Totalt              | <b>-4 767 478</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 123 600           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -111 000          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 780 078        |
|                                      | <b>-4 767 478</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 124 395                  | 2 056 109                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 64 300                     | 0                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 188 695</b>           | <b>2 056 109</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -2 569 205                 | -2 042 545                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -92 361                    | -120 673                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | 63 256                     | -61 124                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -338 015                   | -326 148                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 936 325</b>          | <b>-2 550 490</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-747 630</b>            | <b>-494 381</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 25 335                     | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -200 120                   | -100 882                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-174 785</b>            | <b>-100 882</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-922 415</b>            | <b>-595 262</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-922 415</b>            | <b>-595 262</b>            |



# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 9   | 14 735 631        | 14 184 382        |
| Maskiner och inventarier                      | 10  | 379 785           | 436 525           |
| Pågående projekt                              |     | 153 704           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>15 269 120</b> | <b>14 620 907</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>15 269 120</b> | <b>14 620 907</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 273 546           | 137 534           |
| Övriga fordringar                             |     | 84 590            | 23 797            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 15 275            | 72 504            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>373 411</b>    | <b>233 835</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 5 559 186         | 70 784            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 559 186</b>  | <b>70 784</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>5 932 597</b>  | <b>304 619</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>21 201 717</b> | <b>14 925 525</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 827 000         | 6 827 000         |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 60 000            | 60 000            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 111 000           | 111 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 998 000</b>  | <b>6 998 000</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 845 063        | -3 249 801        |
| Årets resultat                               |     | -922 415          | -595 262          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-4 767 478</b> | <b>-3 845 063</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>2 230 522</b>  | <b>3 152 937</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11  | 15 134 900        | 4 846 400         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>15 134 900</b> | <b>4 846 400</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 2 378 300         | 5 925 700         |
| Leverantörsskulder                           |     | 393 269           | 133 713           |
| Skatteskulder                                |     | 2 386             | 1 126             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 75 725            | 700               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 986 615           | 864 950           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 836 295</b>  | <b>6 926 189</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>21 201 717</b> | <b>14 925 525</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Falsterbohus 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 1,3 %  |
| Maskiner och inventarier | 5-20 % |
| Fastighetsförbättringar  | 4 %    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER   | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler   | 19 000           | 21 000           |
| Hysesintäkter, p-platser | 31 050           | 10 800           |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 839 622        | 1 736 628        |
| Övriga intäkter          | 298 623          | 287 581          |
| Övriga årsavgifter       | 400              | 100              |
| <b>Summa</b>             | <b>2 188 695</b> | <b>2 056 109</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL   | 2022           | 2021           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service     | 8 469          | 7 807          |
| Fastighetsskötsel          | 93 610         | 144 991        |
| Pool, service och material | 113 986        | 92 163         |
| Städning                   | 6 000          | 2 400          |
| Trädgårdsarbete            | 298 596        | 268 262        |
| <b>Summa</b>               | <b>520 661</b> | <b>515 622</b> |

| NOT 4, REPARATIONER           | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Balkonger                     | 3 231          | 0              |
| Bostäder                      | 29 388         | 57 277         |
| El                            | 11 089         | 0              |
| Fasader                       | 0              | 108 231        |
| Fönster                       | 45 281         | 0              |
| Försäkringsärende/vattenskada | 134 960        | 0              |
| Hissar                        | 13 877         | 14 552         |
| Kabel-tv/bredband             | 1 500          | 0              |
| Pool                          | 64 875         | 0              |
| Reparationer                  | 64 952         | 438 265        |
| Tak                           | 6 221          | 0              |
| Tvättstuga                    | 23 417         | 0              |
| Värme                         | 402 586        | 0              |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 22 404         | 0              |
| Övrigt plan. UH               | 0              | 146 248        |
| <b>Summa</b>                  | <b>823 781</b> | <b>764 573</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022             | 2021           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel                | 996 388          | 565 575        |
| Sophämtning                 | 39 231           | 35 526         |
| Vatten                      | 92 593           | 96 671         |
| <b>Summa</b>                | <b>1 128 212</b> | <b>697 772</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022          | 2021          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 60 452        | 33 938        |
| Fastighetsskatt               | 31 899        | 30 639        |
| Övrigt                        | 4 200         | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>96 551</b> | <b>64 577</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022          | 2021           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Kameral förvaltning             | 48 208        | 0              |
| Konsultkostnader                | 4 151         | 50 000         |
| Revisionsarvoden                | 12 906        | 10 562         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 27 096        | 60 111         |
| <b>Summa</b>                    | <b>92 361</b> | <b>120 673</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022           | 2021          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Sociala avgifter         | -14 956        | 13 524        |
| Styrelsearvoden          | -48 300        | 47 600        |
| <b>Summa</b>             | <b>-63 256</b> | <b>61 124</b> |

I bokslutet för räkenskapsåret 2021 bokfördes styrelsearvode felaktigt. Då det inte ska betalas ut arvode har vi korrigerat för det nu under räkenskapsåret för 2022. Det har lett till negativ kostnad för året. Nästkommande år kommer arvodet att vara 0 kr.

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK                       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 20 845 706        | 20 845 706        |
| Årets inköp                                   | 832 524           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>21 678 230</b> | <b>20 845 706</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -6 661 324        | -6 391 924        |
| Årets avskrivning                             | -281 275          | -269 400          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 942 599</b> | <b>-6 661 324</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>14 735 631</b> | <b>14 184 382</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>170 000</i>    | <i>170 000</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 000 000        | 20 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 200 000        | 16 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>41 200 000</b> | <b>37 000 000</b> |
| NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 673 388           | 673 388           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>673 388</b>    | <b>673 388</b>    |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -236 863          | -180 115          |
| Avskrivningar                                 | -56 740           | -56 748           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-293 603</b>   | <b>-236 863</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>379 785</b>    | <b>436 525</b>    |

| NOT 11, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Nästa års<br>amorteringar |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|
| Nordea                                 | 2023-05-19          | 2,77 %                  | 2 190 500           | 46 900                    |
| Nordea                                 | 2024-08-21          | 0,75 %                  | 1 765 200           | 36 800                    |
| Nordea                                 | 2025-09-17          | 0,80 %                  | 3 056 000           | 64 000                    |
| Nordea                                 | 2025-05-21          | 2,85 %                  | 4 501 500           | 87 000                    |
| Handelsbanken                          | 2025-10-30          | 3,94 %                  | 6 000 000           |                           |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>17 513 200</b>   | <b>234 700</b>            |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 2 378 300           |                           |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 21 113 000        | 15 113 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>21 113 000</b> | <b>15 113 000</b> |

### NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det planerade underhållet i form av renovering av spillvattenledningar har påbörjats och slutförts under perioden januari - maj 2023.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Forkman  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Fredrik Janson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rickard Enqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Forsberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Ehrlinder  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.06.2023 10:10

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 15.06.2023 15:26

DOCUMENT ID:

Syl6dbcvdh

ENVELOPE ID:

BJTu-c\_vn-Syl6dbcvdh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Falsterbohus 3.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Johan Stig Forsberg<br>johan.forsberg@sverigeslarare.se  | Signed<br>Authenticated | 15.06.2023 15:27<br>15.06.2023 15:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/12/24)<br>IP: 90.233.193.213  |
| 2. FREDRIK JANSON<br>jansonfredrik@protonmail.com           | Signed<br>Authenticated | 15.06.2023 15:33<br>15.06.2023 15:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1946/07/06)<br>IP: 213.114.117.234 |
| 3. Anders Helge Forkman<br>anders.forkman@vinge.se          | Signed<br>Authenticated | 15.06.2023 16:10<br>15.06.2023 15:57 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/12/29)<br>IP: 84.17.219.30    |
| 4. Karl Rickard Enkvist<br>re@enkvistwines.com              | Signed<br>Authenticated | 15.06.2023 20:48<br>15.06.2023 15:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1947/05/29)<br>IP: 80.30.26.164    |
| 5. Hans Georg Bo Ehlinder<br>hans.ehlinder@ehrlindersrev.se | Signed<br>Authenticated | 16.06.2023 10:10<br>16.06.2023 10:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1950/05/03)<br>IP: 195.67.71.234   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falsterbohus 3

Org.nr 716406-7964

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falsterbohus 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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.

 HJ05Dt\_D2-rkJsPF\_w2

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Falsterbohus 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2023

---

Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.06.2023 09:06

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 15.06.2023 14:44

DOCUMENT ID:

rkJsPF\_w2

ENVELOPE ID:

HJ05Dt\_D2-rkJsPF\_w2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Falsterbohus 3.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Hans Georg Bo Ehlinder  | Signed        | 16.06.2023 09:06 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1950/05/03) |
| <a href="mailto:hans.ehlinder@ehrlindersrev.se">hans.ehlinder@ehrlindersrev.se</a> | Authenticated | 16.06.2023 09:04 | Low    | IP: 195.67.71.234                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed