

Årsredovisning 2024

Brf Falsterbohus 3

716406-7964



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterbohus 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-02-28. Stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falsterbo 2:15	1975	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 436 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 800 kvm.

Föreningen äger en pool (25 m x 12,5 m).

Styrelsens sammansättning

Fredrik Burling	Ordförande
Anders Forkman	Styrelseledamot
Johan Forsberg	Styrelseledamot
Rickard Enkvist	Styrelseledamot
Fredrik Janson	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Burling
Rickard Laurin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelseledamöterna två i förening

Revisorer

Hans Ehrlinder Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av nya ventilationsfläktar, fasadtvätt, installation av ny bevattningsanläggning.
- 2023** ● Renovering av spillvattenledningar, inklusive stammar (relining), dränering västra fasaden, utbyte samtliga huvudreglage till vatten och värmeledningar, inköp av poolrobot för rengöring
- 2022** ● Utbyte värmepumpar och grundvattenpump, installation av mellanfilter till grundvattenpump
- 2021** ● Utbyte av staket mot havet
Målning och underhåll av garagebyggnader
- 2020** ● Målning av poolerna samt omläggning av plattor på poolområdet
- 2019** ● Ny infart med bom och belysning. Målning och möblering av allmänna ytor invändigt.
- 2017** ● Indragning av fiber till samtliga lägenheter
Utbyte av pumpar, sandfilter m.m. till poolanläggningen
- 2013** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av pool, måla balkonger, översyn av planteringar samt åtgärda huvudbyggnadens ventilationssystem

Avtal med leverantörer

Drift och skötsel av poolanläggningen	Pool-Master AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Underhåll av spillvattenledningarna	Skånska Högtrycksspolarna AB
Brandlarmet kopplat till leverantörens larmcentral	Securitas AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I balansräkningen för räkenskapsåret har värdet på mark skrivits upp med 6 milj. kr (taxeringsvärdet mark uppgick till 16,2 milj kr år 2023). I balansräkningen har en fond på motsvarande belopp skapats.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-04-01 med 10%. Senaste höjningen av årsavgifterna skedde 2023-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 979 546	2 950 533	2 124 395	2 056 108
Resultat efter fin. poster	12 661	65 793	-922 415	-595 262
Soliditet (%)	31	11	10	25
Yttre fond	162 791	123 600	111 000	111 000
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000	41 200 000	37 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 049*	1 085*	756	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	78,4	84,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 057	7 155	7 252	4 460
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 057	7 155	7 252	4 460
Sparande per kvm totalyta, kr	328	268	-199	-50
Elkostnad per kvm totalyta, kr	233*	236*	409	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	0	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	46	38	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	285*	282*	447	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,72	1,38	0,09
Räntekänslighet (%)	6,73	6,54	9,51	-

* Föreningen har en stor trädgård och en pool som gör att nyckeltal blir högre, därför visar vi tre nyckeltal som påverkas och hur utfallet blir exklusive pool & trädgård.

Nyckeltal 2024	Exklusive trädgård & pool
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt	867
Elkostnad per kvm totalyta	181
Energikostnad per kvm totalyta	228

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 827 000	-	-	6 827 000
Upplåtelseavgifter	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	123 600	-	39 191	162 791
Uppskrivningsfond	0	6 000 000	-	6 000 000
Balanserat resultat	-4 780 078	65 793	-39 191	-4 753 477
Årets resultat	65 793	-65 793	12 661	12 661
Eget kapital	2 296 314	6 000 000	12 661	8 308 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 753 477
Årets resultat	12 661
Totalt	-4 740 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-80 687
Balanseras i ny räkning	-4 783 729
	-4 740 816

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 979 546	2 950 533
Övriga rörelseintäkter	3	67 871	421 269
Summa rörelseintäkter		3 047 417	3 371 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 783 258	-2 254 020
Övriga externa kostnader	9	-112 859	-107 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 462	-496 982
Summa rörelsekostnader		-2 527 579	-2 858 991
RÖRELSERESULTAT		519 838	512 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 425	35 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-508 602	-482 928
Summa finansiella poster		-507 177	-447 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 661	65 793
ÅRETS RESULTAT		12 661	65 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	25 072 757	19 457 236
Maskiner och inventarier	12	388 850	454 838
Pågående projekt		122 696	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 584 303	19 912 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 584 303	19 912 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		207 776	130 641
Övriga fordringar	13	65 235	136 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 750	90 405
Summa kortfristiga fordringar		373 761	357 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		673 706	673 437
Summa kassa och bank		673 706	673 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 047 467	1 031 223
SUMMA TILLGÅNGAR		26 631 770	20 943 296

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 887 000	6 887 000
Uppskrivningsfond		6 000 000	0
Fond för yttre underhåll		162 791	123 600
Summa bundet eget kapital		13 049 791	7 010 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 753 477	-4 780 078
Årets resultat		12 661	65 793
Summa fritt eget kapital		-4 740 816	-4 714 286
SUMMA EGET KAPITAL		8 308 975	2 296 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	13 255 500
Summa långfristiga skulder		0	13 255 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 043 800	4 023 000
Leverantörsskulder		243 690	356 324
Skatteskulder		4 702	3 856
Övriga kortfristiga skulder		35 295	73 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	995 309	934 938
Summa kortfristiga skulder		18 322 796	5 391 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 631 770	20 943 296

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	519 838	512 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	631 462	496 982
	1 151 300	1 009 793
Erhållen ränta	1 425	35 909
Erlagd ränta	-507 265	-494 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 460	551 668
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 975	15 625
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 824	-78 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	538 661	488 887
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-303 692	-5 139 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-303 692	-5 139 936
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-234 700	-234 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-234 700	-234 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	270	-4 885 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	673 437	5 559 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	673 706	673 437

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, vatten och värme.

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	5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 646 182	2 641 542
Övriga årsavgifter	400	400
Hysesintäkter, p-platser	31 950	30 600
Hysesintäkter förråd	19 000	19 000
Hysesintäkter övr objekt	260 729	245 891
El	2 000	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	19 040	11 100
Administrativ avgift	245	0
Summa	2 979 546	2 950 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	67 871	123 347
Elprisstöd	0	297 922
Summa	67 871	421 269

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	181 103
Besiktning och service	96 973	40 554
Pool, service och material	154 180	130 769
Städning	39 757	7 656
Trädgårdsarbete	209 627	282 261
Övrigt	4 900	0
Summa	505 437	642 343

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Pool	0	11 855
Bostäder VVS	0	8 859
Tvättstuga	0	6 758
Trapphus/port/entr	0	5 497
Övriga gemensamma utrymmen	1 672	0
VA	25 077	2 850
Värme	110 854	304 138
El	41 746	59 290
Hissar	4 349	50 656
Fasader	20 898	13 261
Fönster	0	2 823
Gård/markytor	0	24 313
Försäkringsärende/vattenskada	0	145 496
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	16 613
Summa	204 595	652 409

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Pool	82 487	38 286
Bostäder	39 375	0
Tvättstuga	0	1 965
Dörrar och lås/porttele	5 312	0
VA	0	16 744
Fasader	81 250	58 750
Trädgård och blommor	36 000	0
Gård/markytor	0	6 950
Summa	244 424	122 695

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	561 679	575 171
Vatten	125 803	111 308
Sophämtning	33 366	31 093
Summa	720 848	717 572

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	4 200	21 000
Fastighetsförsäkringar	69 524	64 632
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	107 954	119 001

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 275	3 804
Övriga förvaltningskostnader	30 418	36 020
Revisionsarvoden	14 312	14 724
Ekonomisk förvaltning	56 924	53 440
Konsultkostnader	8 930	0
Summa	112 859	107 988

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	5 000	9 544
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	503 602	473 323
Övriga räntekostnader	0	61
Summa	508 602	482 928

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 829 520	21 678 230
Årets inköp	180 995	5 151 290
Uppskrivning av mark	6 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 010 515	26 829 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 372 284	-6 942 599
Årets avskrivning	-565 474	-429 685
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 937 758	-7 372 284
Utgående restvärde enligt plan	25 072 757	19 457 236
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 170 000</i>	<i>170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
Summa	41 200 000	41 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	815 738	673 388
Inköp	0	142 350
Utgående anskaffningsvärde	815 738	815 738
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-360 900	-293 603
Avskrivningar	-65 988	-67 297
Utgående avskrivning	-426 888	-360 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	388 850	454 838

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	266	5 953
Skattefordringar	0	297
Övriga fordringar	62 850	129 800
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 189	690
Vidarefakturering	930	0
Summa	65 235	136 740

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 405	5 406
Försäkringspremier	73 646	69 524
Förvaltning	15 699	15 475
Summa	100 750	90 405

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-20	4,22 %	2 096 700	2 143 600
Nordea Hypotek	2025-08-21	3,85 %	1 691 600	1 728 400
Nordea	2025-09-17	0,80 %	2 928 000	2 992 000
Nordea	2025-05-21	2,85 %	4 327 500	4 414 500
Stadshypotek	2025-10-30	3,94 %	6 000 000	6 000 000
Summa			17 043 800	17 278 500
Varav kortfristig del			17 043 800	4 023 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 870 300 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 154	0
El	65 647	59 859
Utgiftsräntor	29 122	27 785
Förutbetalda avgifter/hyror	871 886	834 294
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 000
Summa	995 309	934 938

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 113 000	21 113 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inget speciellt att kommentera

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vellinge

Anders Forkman
Styrelseledamot

Fredrik Burling
Ordförande

Fredrik Janson
Styrelseledamot

Johan Forsberg
Styrelseledamot

Rickard Enkvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 12:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:28

DOCUMENT ID:

Hy-UXLf3Mle

ENVELOPE ID:

Hy8QLz2flg-Hy-UXLf3Mle

DOCUMENT NAME:

Brf Falsterbohus 3, 716406-7964 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

SHA-512:

8e7594e79c1b786fcdbfd511456e78c98458d323dbb902
cf0e8b4db305f0e634b4c3a0a83d006c28309137fff31b4
86dca858d6586598e0a962c3370d18f7e4b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Rickard Enkvist re@enkvistwines.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:29 03.06.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.30.21.46
2. Ulf Fredrik Mikael Burling fredrik.burling73@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:51 03.06.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.248.203
3. Anders Helge Forkman anders.forkman@azelius.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:42 03.06.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.217.69
4. FREDRIK JANSON jansonfredrik@protonmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 13:39 03.06.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.123.169
5. Johan Stig Forsberg johan.forsberg@sverigesl arare.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:54 03.06.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.194.250
6. Hans Georg Bo Ehrlander hans.ehrlander@ehrlinders rev.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 12:10 05.06.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID 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.

 Attachments

No attachments related to this 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 2024.

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 2024-12-31 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 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.

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 revisionssed 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.

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 2024 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

2025

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 12:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:28

DOCUMENT ID:

SyDXUfnMxg

ENVELOPE ID:

SkeLQLf2fge-SyDXUfnMxg

DOCUMENT NAME:

Scanned from a Xerox Multifunction Printer (3).pdf
3 pages

SHA-512:

bd28491fa90638ab625ac8fe979d2c9032f33f4858a0745
ec18d4bf49a12ee4d673708c2552eebffa1765dc3387a0c
1f746b44653ce87361caec08fb078fb2e2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Georg Bo Ehrlander	Signed	05.06.2025 12:08	eID	Swedish BankID
hans.ehrlander@ehrlinders rev.se	Authenticated	05.06.2025 12:07	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.

Attachments

No attachments 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

 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