

Årsredovisning 2023

Brf Falsterbohus 3

716406-7964



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterbohus 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Falsterbo 2:15	1975	Vellinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 436 kvm. Byggnadernas totalyta är 2800 kvm.

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

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Karin Burling
Rickard Laurin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer

Hans Ehlinder Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024** ● Renovering av bevattningsanläggning samt åtgärder avseende huvudbyggnadens ventilationssystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Underhåll av spillvattenledningarna	Skånska Högtryckspolarna AB
Drift och skötsel av poolanläggningen	Pool-Master AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har relining genomförts av samtliga spillvattenledningar, inklusive stammar. Föreningen har vidare investerat i nya ventiler och cirkulationspumpar till kall- och varmvattenledningar. I samband med det skedde en genomgång av samtliga radiatorer och packboxar och termostater byttes ut där behov förelåg.

Trappan mot havet renoverades och samtligt trä blev utbytt.

Elförsörjningen till både belysningen i trädgården och bevattningsanläggningen gick igenom och brister åtgärdades.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 21%.

Förändringar i avtal

Under året har avtalet med föreningens tekniska förvaltare, Fastighetsteamet AB, sagts upp, liksom avtalet avseende trädgårdsskötsel med Lars Hansson i Skåne AB. Båda avtalen har ersatts med ett avtal med Meijer Persson Entreprenad AB om avrop av tjänster vid behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 950 533	2 124 395	2 056 108	1 899 640
Resultat efter fin. poster	65 793	-922 415	-595 262	-1 272 624
Soliditet (%)	11	10	21	24
Yttre fond	123 600	111 000	111 000	-
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000	37 000 000	37 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 085*	756		-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	84,2		-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 093	7 189	4 422	-
Skuldsättning per kvm totalyta	6 171	7 189	4 422	-
Sparande per kvm totalyta	268	-199	-50	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	236*	409	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	282*	447	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,38	0,09	-
Räntekänslighet (%)	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 2023	Exklusive trädgård & pool
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	832
Elkostnad per kvm totalyta, kr	180
Energikostnad per kvm totalyta	229

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.

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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 827 000	-	-	6 827 000
Upplåtelseavgifter	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	111 000	-	12 600	123 600
Balanserat resultat	-3 845 063	-922 415	-12 600	-4 780 078
Årets resultat	-922 415	922 415	65 793	65 793
Eget kapital	2 230 522	0	65 793	2 296 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 780 078
Årets resultat	65 793
Totalt	-4 714 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	123 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-84 409
Balanseras i ny räkning	-4 753 477
	-4 714 286

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 950 533	2 124 395
Övriga rörelseintäkter	3	421 269	64 300
Summa rörelseintäkter		3 371 802	2 188 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 254 020	-2 569 205
Övriga externa kostnader	9	-107 988	-92 361
Personalkostnader	10	0	63 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 982	-338 015
Summa rörelsekostnader		-2 858 991	-2 936 325
RÖRELSERESULTAT		512 811	-747 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 909	25 335
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-482 928	-200 120
Summa finansiella poster		-447 019	-174 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 793	-922 415
ÅRETS RESULTAT		65 793	-922 415

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 457 236	14 735 631
Maskiner och inventarier	13	454 838	379 785
Pågående projekt		0	153 704
Summa materiella anläggningstillgångar		19 912 074	15 269 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 912 074	15 269 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 641	273 546
Övriga fordringar		136 740	84 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 405	15 275
Summa kortfristiga fordringar		357 786	373 411
Kassa och bank			
Kassa och bank		673 437	5 559 186
Summa kassa och bank		673 437	5 559 186
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 031 223	5 932 597
SUMMA TILLGÅNGAR		20 943 296	21 201 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 827 000	6 827 000
Upplåtelseavgifter		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		123 600	111 000
Summa bundet eget kapital		7 010 600	6 998 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 780 078	-3 845 063
Årets resultat		65 793	-922 415
Summa fritt eget kapital		-4 714 286	-4 767 478
SUMMA EGET KAPITAL		2 296 314	2 230 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 255 500	15 134 900
Summa långfristiga skulder		13 255 500	15 134 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 023 000	2 378 300
Leverantörsskulder		356 324	393 269
Skatteskulder		3 856	2 386
Övriga kortfristiga skulder		73 364	75 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	934 938	986 615
Summa kortfristiga skulder		5 391 482	3 836 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 943 296	21 201 717

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	512 811	-747 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	496 982	338 015
	1 009 793	-409 615
Erhållen ränta	35 909	25 335
Erlagd ränta	-494 035	-177 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 668	-562 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 625	-139 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-78 406	435 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 887	-266 470
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 139 936	-986 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 139 936	-986 228
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	12 095 350
Amortering av lån	-234 700	-5 354 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-234 700	6 741 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 885 749	5 488 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 559 186	70 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	673 437	5 559 186

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 641 542	1 839 622
Terrassavgift	400	400
Hysesintäkter, p-platser	30 600	31 050
Hysesintäkter förråd	19 000	19 000
Hysesintäkter övr objekt	245 891	220 573
El	2 000	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	11 100	11 750
Summa	2 950 533	2 124 395

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	123 347	64 300
Elprisstöd	297 922	0
Summa	421 269	64 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	181 103	93 610
Pool, service och material	130 769	113 986
Städning	7 656	6 000
Besiktning och service	40 554	8 469
Trädgårdsarbete	282 261	298 596
Summa	642 343	520 661

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	64 952
Pool	11 855	0
Bostäder	0	29 388
Bostäder VVS	8 859	0
Tvättstuga	6 758	23 417
Trapphus/port/entr	5 497	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 404
VA	2 850	0
Värme	304 138	303 495
El	59 290	11 089
Kabel-tv/bredband	0	1 500
Hissar	50 656	13 877
Tak	0	6 221
Fasader	13 261	0
Fönster	2 823	45 281
Balkonger	0	3 231
Gård/markytor	24 313	0
Försäkringsärende/vattenskada	145 496	134 960
Reparation p.g.a. skadegörelse	16 613	0
Summa	652 409	659 815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Pool	38 286	64 875
Tvättstuga	1 965	0
VA	16 744	0
Värme	0	99 091
Fasader	58 750	0
Gård/markytor	6 950	0
Summa	122 695	163 966

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	575 171	996 388
Vatten	111 308	92 593
Sophämtning	31 093	39 231
Summa	717 572	1 128 212

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	21 000	4 200
Fastighetsförsäkringar	64 632	60 452
Fastighetsskatt	33 369	31 899
Summa	119 001	96 551

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 804	0
Övriga förvaltningskostnader	36 020	27 096
Revisionsarvoden	14 724	12 906
Ekonomisk förvaltning	53 440	48 208
Konsultkostnader	0	4 151
Summa	107 988	92 361

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	-48 300
Sociala avgifter	0	-14 956
Summa	0	-63 256

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	482 867	199 563
Övriga räntekostnader	61	557
Summa	482 928	200 120

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 678 230	20 845 706
Årets inköp	5 151 290	832 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 829 520	21 678 230
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 942 599	-6 661 324
Årets avskrivning	-429 685	-281 275
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 372 284	-6 942 599
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 457 236	14 735 631
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>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 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	673 388	673 388
Inköp	142 350	0
Utgående anskaffningsvärde	815 738	673 388
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-293 603	-236 863
Avskrivningar	-67 297	-56 740
Utgående avskrivning	-360 900	-293 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	454 838	379 785

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 406	671
Försäkringspremier	69 524	0
Förvaltning	15 475	14 604
Summa	90 405	15 275

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-05-19	4,42 %	2 143 600	2 190 500
Nordea	2024-08-21	0,75 %	1 728 400	1 765 200
Nordea	2025-09-17	0,80 %	2 992 000	3 056 000
Nordea	2025-05-21	2,85 %	4 414 500	4 501 500
Stadshypotek	2025-10-30	3,94 %	6 000 000	6 000 000
Summa			17 278 500	17 513 200
Varav kortfristig del			4 023 000	2 378 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 105 000 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**

	2023-12-31	2022-12-31
El	59 859	160 409
Utgiftsräntor	27 785	38 892
Förutbetalda avgifter/hyror	834 294	762 408
Beräknat revisionsarvode	13 000	24 906
Summa	934 938	986 615

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 113 000	21 113 000

Underskrifter

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

Vellinge

Anders Forkman
Ordförande

Fredrik Janson
Styrelseledamot

Johan Forsberg
Styrelseledamot

Karl Rickard Enkvist
Styrelseledamot

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

Ehrlinders Revisionsbyrå
Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 08:11

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.05.2024 11:34

DOCUMENT ID:

Bkbvol_ENA

ENVELOPE ID:

r1Djl_44C-Bkbvol_ENA

DOCUMENT NAME:

Brf Falsterbohus 3, 716406-7964 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Helge Forkman Anders.Forkman@vinge.se	Signed Authenticated	29.05.2024 12:16 29.05.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/29) IP: 84.17.219.30
2. FREDRIK JANSON jansonfredrik@protonmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:40 29.05.2024 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/06) IP: 213.114.123.169
3. Johan Stig Forsberg johan.forsberg@sverigeslarare.se	Signed Authenticated	30.05.2024 16:54 30.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/24) IP: 185.169.74.118
4. Karl Rickard Enkvist re@enkvistwines.com	Signed Authenticated	31.05.2024 09:16 29.05.2024 19:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/05/29) IP: 80.30.20.64
5. Hans Georg Bo Ehlinder hans.ehlinder@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	03.06.2024 08:11 03.06.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/03) 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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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

2024

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.06.2024 08:10

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 29.05.2024 11:34

DOCUMENT ID:
BJVwo8_NEA

ENVELOPE ID:
ryevsUONNA-BJVwo8_NEA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Georg Bo Ehlinder hans.ehlinder@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	03.06.2024 08:10 03.06.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/03) 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