

Brf Falsterbohus 3
Org nr 716406-7964

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-18 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen är ägare till en fastighet, Falsterbo 2:15 i Vellinge Kommun. På fastigheten finns en huvudbyggnad uppförd 1908 med värdeår 1975 och en förrådsbyggnad. Vidare finns det två garagebyggnader som arrenderas ut till föreningens medlemmar.

Enligt gällande fastighetstaxering uppgår fastighetens totala area till 17 831 kvadratmeter. Den totala bostadsytan i huvudbyggnaden uppgår till 2 415 kvadratmeter.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt. Därutöver hyrs vissa förråd ut till föreningens medlemmar. I huvudbyggnaden finns gemensam tvättstuga, bastu och motionsrum. Där finns även en övernattningslägenhet som kan hyras av gäster till medlemmar. På fastigheten finns en utomhuspool och en mindre barnpool. Till dessa båda pooler har den angränsande bostadsrättsföreningen Brf Falsterbohus 2 tillträde mot erläggande av en årlig avgift enligt särskilt nyttjanderättsavtal.

Lägenhetsfördelning:

3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	1 st
Totalt:	21 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggnadens tekniska status och underhåll

Byggnadens uppvärmningssystem består av fyra grundvattenpumpar samt elpanna för reservdrift. Pumparna betjänar även poolernas uppvärmning sommartid.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera föreningens underhållsplan.

Föreningen anlitar två st mindre lokala entreprenörer för löpande trädgårdsskötsel.

Poolskötseln har under sommaren hanterats av en extern entreprenör.✓

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt tecknat avtal. Fastighetsteamet AB sköter teknisk förvaltning och trappstädning enligt tecknat avtal.

Medlemmar

Föreningen har 21 st medlemslägenheter. Inga överlåtelse har skett under året.

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.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-06-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Forkman	Ordförande
Bodil Hallencreutz	Ledamot
Agne Johansson	Ledamot
Håkan Åkerblom	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit regelbundna protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Ehrlinder	Ehrlinders Revisionsbyrå AB - Ordinarie Extern
Bodil Martinsson	Ehrlinders Revisionsbyrå AB - Suppleant Extern

Utfört underhåll och planerade större underhållsarbeten

2013	Omfattande renovering av tak.
2014	Utbyte och nyanläggning av häckar längs gången mot havet.
2015	Målning av poolerna.
2016	Utbyte av en av totalt fyra grundvattenpumpar.
2017	Indragning av fiber till samtliga lägenheter.
2017	Utbyte av pumpar, filter m.m. till poolanläggningen.
2017	Utbyte av resterande tre grundvattenpumpar.

Styrelsen utvärderar särskilt behovet av följande större underhållsposter:
Uppfräschning av poolområdet samt området kring infarten.^{w/}

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar förenklingsreglerna, K2, i det nya regelverk för redovisning som infördes 2014. Vid övergången till K2 har tidigare gjorda fastighetsförbättringar lagts samman med byggnaden. Styrelsen har gjort en vägd bedömning av den återstående ekonomiska livslängden för ingående komponenter i byggnaden.

Styrelsen bedömer att genomförda kostnadsbesparingar och ett lågt ränteläge ger föreningen en stabil ekonomi och därmed möjligheter att möta de kommande årens underhållsbehov. Avgifter höjdes med 5% per 2018-07-01 enligt styrelsebeslut.

Arbete pågår kontinuerligt för att fastställa såväl underhållsbehovet som kostnaderna för detta.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2016, 2 415 kvadratmeter bostäder fördelat på 21 lägenheter, inga lokaler.

Nyckeltal (per kvm)	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift	622	607	607	607	638	638	638	638	638	618
Lån	4 138	4 248	3 790	3 909	3 974	4 049	3 290	3 361	3 431	3 502
Elkostnad	198	188	142	129	139	156	162	177	213	161
Vattenkostnad	37	31	35	30	32	29	28	25	26	24

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 768	1 741	1 747	1 791
Resultat efter finansiella poster	tkr	-265	-647	-54	133
Soliditet	%	34,2	35,0	40,2	39,9✓

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 277 000	60 000	550 000	-387 248	-647 430	5 852 322
Balansering av föregående års resultat				- 647 430	647 430	-
Balanseras i ny räkning				-	-	-
Årets resultat					-265 188	-265 188
Belopp vid årets utgång	<u>6 277 000</u>	<u>60 000</u>	<u>550 000</u>	<u>-1 034 678</u>	<u>-265 188</u>	<u>5 587 134</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 034 678
Årets resultat	-265 188

Totalt **-1 299 866**

Styrelsen föreslår följande disposition
i ny räkning balanseras

-1 299 866

Totalt **-1 299 866**

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 767 708	1 740 568
Summa rörelseintäkter		1 767 708	1 740 568
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-134 881	-118 047
Personalkostnader		-58 290	-59 796
Övriga rörelsekostnader	4	-1 405 507	-1 785 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-297 648	-297 648
Summa rörelsekostnader		-1 896 326	-2 261 159
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-128 618</i>	<i>-520 591</i>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 878	-126 839
Summa finansiella poster		-136 570	-126 839
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-265 188</i>	<i>-647 430</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-265 188</i>	<i>-647 430</i>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 992 791	15 262 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	433 191	461 334
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 425 982</u>	<u>15 723 631</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 425 982</u>	<u>15 723 631</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		4 119	7 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 573	30 766
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>118 692</u>	<u>38 232</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		782 398	1 080 923
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>782 398</u>	<u>1 080 923</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>901 090</u>	<u>1 119 155</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 327 072</u>	<u>16 842 786</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 827 000	6 827 000
Upplåtelseavgifter		60 000	60 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 887 000</u>	<u>6 887 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 034 678	-387 247
Årets resultat		-265 188	-647 430
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 299 866</u>	<u>-1 034 677</u>
Summa eget kapital		<u>5 587 134</u>	<u>5 852 323</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 730 200	10 022 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 730 200</u>	<u>10 022 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		264 900	238 000
Leverantörsskulder		107 160	176 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		637 678	554 387
Summa kortfristiga skulder		<u>1 009 738</u>	<u>968 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 327 072</u>	<u>16 842 786</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 60 år
Inventarier, verktyg och installationer 10,20 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hysesintäkt, basstationer	69 408	68 283
Hysesintäkt, pool	184 899	167 800
Hysesintäkt, garage	3 600	3 600
Årsavgifter	1 476 901	1 465 285
Hysesintäkt, lokaler	25 000	25 000
Hysesintäkt, gästlägenhet	7 500	10 600
Övrigt	400	-
Totalt	<u>1 767 708</u>	<u>1 740 568</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bankkostnader	3 246	2 896
Ekonomisk förvaltning	45 032	44 276
Teknisk förvaltning	28 851	22 575
Revisionsarvode	11 381	10 747
Fastighetsskatt	28 077	27 615
Övrigt	18 294	9 937
Totalt	<u>134 881</u>	<u>118 046</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Serviceavtal	24 026	23 562
El	477 945	454 680
Fastighetsförsäkring	28 155	29 557
Vatten	88 425	74 955
Renhållning	23 608	15 357
Reparationer och underhåll, inre allmänt	193 505	667 645
Reparationer och underhåll, yttre allmänt	1 961	2 275
Reparationer, bostäder	90 233	-
Reparationer och underhåll, Fastighetsteamet	92 774	150 548
Pool, service och kemikalier	133 568	170 561
Trädgårdsskötsel	134 591	75 000
Trädgård och utemiljö	38 257	63 055
Snöröjning/halkbekämpning	-	3 066
Trappstädning, fönsterputsning	74 578	51 525
Kabel-TV	3 882	3 882
Totalt	<u>1 405 508</u>	<u>1 785 668</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	20 845 706	20 845 706
Utgående anskaffningsvärden	20 845 706	20 845 706
Ingående avskrivningar	-5 583 409	-5 313 904
- Årets avskrivningar	-269 505	-269 505
Utgående avskrivningar	-5 852 914	-5 583 409
Redovisat värde	<u>14 992 792</u>	<u>15 262 297</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	<u>32 800 000</u>	<u>32 800 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	514 871	47 991
- Inköp	-	466 880
Utgående anskaffningsvärden	514 871	514 871
Ingående avskrivningar	-53 537	-25 394
- Årets avskrivningar	-28 143	-28 143
Utgående avskrivningar	-81 680	-53 537
Redovisat värde	<u>433 191</u>	<u>461 334</u>

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,77	2019-05-22	4 475 000	4 625 000
Nordea	0,94	2019-09-18	2 200 000	2 200 000
Nordea	1,05	2020-09-15	2 002 000	2 090 000
Nordea	1,25	2021-11-17	1 318 100	1 345 000
Totalt			9 995 100	10 260 000
Avgår kortfristig del			<u>-264 900</u>	<u>-238 000</u>
			9 730 200	10 022 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsinteckning	10 320 000	10 320 000
	<u>10 320 000</u>	<u>10 320 000</u>

Malmö 2019-04-03



Anders Forkman
Ordförande

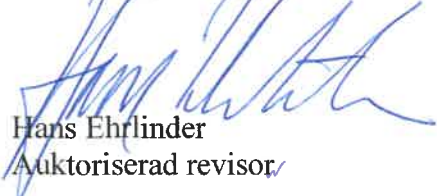


Bodil Hallencreutz
Ledamot



Agne Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02,



Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 revisionssed 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:

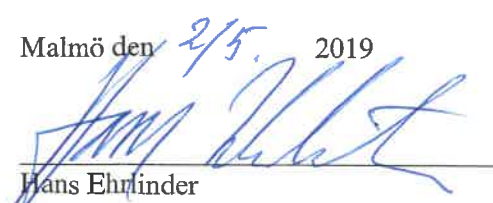
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2/5. 2019


Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor