



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2

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
Upplysning vid förlust	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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07.

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 2:16	1971	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 594 kvm. Byggnadernas totalyta är 2594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Pernilla Andersson	Ordförande
Alf Nilsson	Styrelseledamot
Malin Wadström	Styrelseledamot
Marianne Gundmark	Styrelseledamot
Peter Wettergren	Styrelseledamot

Valberedning

Christina Kelmeling
Anna Eliasson-Lundquist
Hans Nyctelius
Christer Welin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen håller på att se över att anskaffa en underhållsplan som ett långsiktigt verktyg för föreningen.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Laddstolpar installeras. Förberedelser för installation av solceller påbörjas enligt beslut på årsstämman 2023. Målning av fasader utbyte av döda buskar, reparation av grind till trädgården, tvättning av plattor i loftgångarna och i trädgården. Installation av laddstolpar färdigställdes med bidrag från Naturvårdsverket.
- 2022-2023** ● Förberedelser för laddstolpar påbörjas.
Ansökan om kombinerat cykel och miljöhus
- 2022** ● Tvättning av fasaden mot trädgården
Tvättning av takfönster
Tvätt av gångplattor
En ny uteplats byggd
Ny ingång till trädgården vid huskropp 1
- 2021** ● Fasadvätt
Besiktning av stuprör
- 2020** ● Renovering av stuprör
Slamsugning av brunnar
Målning av sydgavel på hus 1
Ihop med Falsterbohus nr 3 upprustning av poolområde
- 2019** ● Sanering PCB
Utbyte av döda buskar och träd
Rabatt vid infarten ersatt med sjösten
Ihop med Falsterbohus nr 3 renovera infarten
- 2018** ● Torktumlare
Fasadvätt
Tvätt av gångplattor
Rep. av betongelement

Planerade underhåll

- 2024** ● Inga planerade, endast löpande

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 596 811	1 590 287	1 586 178	1 586 176
Resultat efter fin. poster	-273 716	142 643	187 481	60 307
Soliditet (%)	67	68	66	65
Yttre fond	258 514	229 287	226 527	160 700
Taxeringsvärde	43 400 000	43 400 000	39 600 000	39 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	611	611	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 081	1 136	1 197	1 247
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 081	1 136	1 197	1 247
Sparande per kvm totalyta, kr	-32	135	157	67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	34	22	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	0	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	77	76	69	69
Energikostnad per kvm totalyta, kr	111	110	91	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,77	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten är tillfällig.

Vi överför pengar som är tillgängliga SEB.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	4 648 000	-	-	4 648 000
Fond, yttre underhåll	229 287	-100 973	130 200	258 514
Uppskrivningsfond	5 000 000	-	-	5 000 000
Balanserat resultat	-2 838 707	243 616	-130 200	-2 725 291
Årets resultat	142 643	-142 643	-273 716	-273 716
Eget kapital	7 181 223	0	-273 716	6 907 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 595 091
Årets resultat	-273 716
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
Totalt	-2 999 007

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	195 739
Balanseras i ny räkning	-2 803 268

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	1 596 810	1 590 287
Övriga rörelseintäkter	3	118 069	16 454
Summa rörelseintäkter		1 714 879	1 606 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 486 942	-1 113 134
Övriga externa kostnader	9	-296 439	-148 692
Personalkostnader	10	-17 968	-64 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 178	-91 107
Summa rörelsekostnader		-1 906 527	-1 417 060
RÖRELSERESULTAT		-191 647	189 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 793	442
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-84 862	-47 480
Summa finansiella poster		-82 069	-47 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-273 716	142 643
ÅRETS RESULTAT		-273 716	142 643

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 782 829	9 641 380
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 782 829	9 641 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 785 629	9 644 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 807	54 957
Övriga fordringar	15	464 623	678 385
Summa kortfristiga fordringar		480 430	733 342
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	235 598
Summa kassa och bank		0	235 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		480 430	968 940
SUMMA TILLGÅNGAR		10 266 059	10 613 120

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Fond för yttre underhåll		258 514	229 287
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Summa bundet eget kapital		9 906 514	9 877 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 725 291	-2 838 707
Årets resultat		-273 716	142 643
Summa fritt eget kapital		-2 999 007	-2 696 064
SUMMA EGET KAPITAL		6 907 507	7 181 223
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		56 641	0
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 556 641	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		11 792	14 184
Skulder till kreditinstitut		1 304 000	1 448 000
Leverantörsskulder		57 238	7 390
Skatteskulder		24 157	16 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	404 724	445 741
Summa kortfristiga skulder		1 801 911	1 931 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 266 059	10 613 120

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-191 647	189 681
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 178	91 107
	-86 469	280 788
Erhållen ränta	2 793	442
Erlagd ränta	-84 839	-47 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-168 515	233 859
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 933	-56 755
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 990	-1 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 458	175 644
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 627	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 627	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 000	-156 000
Förändring av checkräkningskredit	56 641	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-87 359	-156 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-510 444	19 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	852 491	832 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	342 048	852 491

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

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	0,87 - 5 %
Markanläggningar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 586 168	1 586 129
Elintäkter laddstolpe moms	4 208	0
Dröjsmålsränta	133	0
Pantsättningsavgift	1 050	4 106
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-0	53
Summa	1 596 810	1 590 287

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 137	0
Övriga erhållna bidrag	90 000	0
Övriga intäkter	0	16 454
Återbäring försäkringsbolag	6 932	0
Summa	118 069	16 454

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	5 497	5 668
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 063
Fastighetsskötsel gård enl avtal	291 753	136 202
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	500	160 344
Drift pool	228 024	0
Sotning	0	1 187
Gemensamma utrymmen	0	210 793
Serviceavtal	0	6 751
Förbrukningsmaterial	0	943
Summa	525 774	523 950

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	11 690	0
Sophantering/återvinning	23 662	0
Dörrar och lås/porttele	717	172
Övriga gemensamma utrymmen	6 233	0
Ventilation	2 062	0
Elinstallationer	10 645	3 153
Fönster	39 715	0
Mark/gård/utemiljö	85 990	2 458
Garage/parkering	20 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	27 490	0
Summa	228 204	5 783

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	19 993	0
Fasader	69 678	0
Fönster	21 568	55 223
Mark/gård/utemiljö	84 500	62 375
Summa	195 739	117 598

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	88 853	88 529
Vatten	184 796	197 920
Sophämtning/renhållning	77 045	41 788
Summa	350 694	328 237

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	51 688	56 573
Skadedjursförsäkring	7 393	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	48 000	9 600
Fastighetsskatt	79 450	71 393
Summa	186 531	137 566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 500	248
Juridiska åtgärder	19 875	0
Inkassokostnader	0	2 183
Revisionsarvoden extern revisor	22 375	0
Styrelseomkostnader	0	36 475
Fritids och trivselkostnader	16 080	6 654
Föreningskostnader	59 928	4 150
Förvaltningsarvode enl avtal	86 892	84 452
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	14 618	13 905
Konsultkostnader	66 031	625
Summa	296 439	148 692

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	20 000	48 000
Arbetsgivaravgifter	-2 032	16 128
Summa	17 968	64 128

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	82 829	43 066
Ränta checkräkning	1 227	4 000
Dröjsmålsränta	805	0
Övriga räntekostnader	0	414
Summa	84 862	47 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 906 008	5 906 008
Årets inköp	246 627	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 152 635	5 906 008
Akkumulerat uppskrivning		
Ingående	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 000 000	5 000 000
Akkumulerad avskrivning enligt plan		
Ingående	-1 264 628	-1 173 521
Årets avskrivning	-105 178	-91 107
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 369 806	-1 264 628
Utgående restvärde enligt plan	9 782 829	9 641 380
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 118 052</i>	<i>6 118 052</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	43 400 000	43 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 072	146 072
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	146 072	146 072
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-146 072	-146 072
Utgående avskrivning	-146 072	-146 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 233	47 038
Momsavräkning	61 657	0
Klientmedel	0	616 560
Övriga kortfristiga fordringar	14 686	14 454
Transaktionskonto	339 960	0
Borgo räntekonto	2 087	333
Summa	464 623	678 385

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-05-28	5,94 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-11-28	0,77 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2024-05-28	5,94 %	304 000	448 000
Summa			2 804 000	2 948 000
Varav kortfristig del			1 304 000	1 448 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	702	679
Uppl kostnad arvoden	20 000	48 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 042	15 082
Förutbet hyror/avgifter	381 980	381 980
Summa	404 724	445 741

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 300 000	4 300 000

Underskrifter

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

Vellinge

Alf Nilsson
Styrelseledamot

Malin Wadström
Styrelseledamot

Maria Pernilla Andersson
Ordförande

Marianne Gundmark
Styrelseledamot

Peter Wettergren
Styrelseledamot

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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.06.2024 13:21

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 20.06.2024 10:37

DOCUMENT ID:
rkXa49wZIR

ENVELOPE ID:
H1z6EcPZ8C-rkXa49wZIR

DOCUMENT NAME:
Brf Falsterbohus nr 2, 746001-0445 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Pernilla Andersson marie_wunder1202@yahoo.de	Signed Authenticated	20.06.2024 10:54 20.06.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/12) IP: 61.8.129.140
2. PETER WETTERGREN peter.wettergren@generali.com	Signed Authenticated	20.06.2024 11:37 20.06.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/29) IP: 95.91.229.133
3. MALIN WADSTRÖM malin.wadstrom@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 11:38 20.06.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/26) IP: 81.221.162.8
4. MARIANNE GUNDMARK marianne.gundmark@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 11:41 20.06.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/28) IP: 151.177.161.174
5. ALF NILSSON alf.i.nilsson53@gmail.com	Signed Authenticated	20.06.2024 13:08 20.06.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/22) IP: 90.233.198.247
6. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	20.06.2024 13:21 20.06.2024 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31) 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 Brf Falsterbohus nr 2

Org.nr 746001-0445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2 för räkenskapsåret 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Falsterbohus nr 2s 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.

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, avsiktlig 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 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 Brf Falsterbohus nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.


Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Skatter och avgifter avseende utbetalda styrelsearvoden har inte redovisats och betalats till Skatteverket inom föreskriven tid.

Malmö 2024-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:
20.06.2024 13:28

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 20.06.2024 10:37

DOCUMENT ID:
SyH6Ecv-LR

ENVELOPE ID:
HJZTNcDZL0-SyH6Ecv-LR

DOCUMENT NAME:
Brf Falsterbohus nr2 RB 231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	20.06.2024 13:28 20.06.2024 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/31) 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