



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterbovägen 45

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>



## 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 1992-10-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-20 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
HÖLLVIKEN 8:194	2001	Vellinge

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 414 kvm. Byggnadernas totalyta är 414 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rolf Löfgren	Styrelse suppleant
Lena Gunnel Christina Löfgren	Styrelse suppleant
Mats Bucht	Styrelseledamot
Alf Dorselius	Styrelseledamot
Mats Holmkvist	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firmas tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

### Revisorer

Malin Steiner    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-25. Val av styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Yttre målning och renovering fönster och terrassdörrpartier
  - Tvätt tak
  - Tvätt fasad
  - Tak byte av vindskivor och låda runt tak
- 2021 ● Byte av ytterdörr
  - Förråd - reparation och målning

### Planerade underhåll

- 2025 - 2027 ● Undersökning och eventuellt underhåll av tak
- 2024 ● Mindre reparationer förrådsbod

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningens elförbrukning är liten innebärande minimal påverkan på föreningens kostnader.

#### Övriga uppgifter

En lägenhet har överlåtits under året.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 7 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 5 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	188 006	187 859	186 168	186 168
Resultat efter fin. poster	24 631	-255 272	-3 528	-7 540
Soliditet (%)	62	63	63	63
Yttre fond	28 791	223 455	218 890	201 367
Taxeringsvärde	9 597 000	9 597 000	7 997 000	7 997 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	450	450	450	450
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 459	7 459	7 459	7 459
Skuldsättning per kvm	7 459	7 459	7 459	7 459
Sparande per kvm	178	63	195	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	8	8	5	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	42	31	43
Energikostnad per kvm	47	49	36	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,13	1,13	-	-
Räntekänslighet	16,59	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 085 000	-	-	5 085 000
Upplåtelseavgifter	5 000	-	-	5 000
Fond, yttre underhåll	223 455	-223 455	28 791	28 791
Balanserat resultat	32 936	-31 817	-28 791	-27 672
Årets resultat	-255 272	255 272	24 631	24 631
<b>Eget kapital</b>	<b>5 091 119</b>	<b>0</b>	<b>24 631</b>	<b>5 115 750</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 119
Årets resultat	24 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 791
<b>Totalt</b>	<b>-3 041</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 041</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	188 006	187 859
Övriga rörelseintäkter	3	1 519	8 115
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>189 525</b>	<b>195 974</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-62 241	-343 060
Övriga externa kostnader	9	-23 294	-22 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 056	-52 634
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-134 591</b>	<b>-418 208</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>54 934</b>	<b>-222 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 593	1 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 896	-34 911
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 303</b>	<b>-33 038</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>24 631</b>	<b>-255 272</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 631</b>	<b>-255 272</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	7 889 201	7 938 257
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 889 201</b>	<b>7 938 257</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 890 201</b>	<b>7 939 257</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 444
Övriga fordringar	13	348 922	283 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>348 922</b>	<b>287 263</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>348 922</b>	<b>287 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 239 123</b>	<b>8 226 520</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 090 000	5 090 000
Fond för yttre underhåll		28 791	223 455
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 118 791</b>	<b>5 313 455</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 672	32 936
Årets resultat		24 631	-255 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 041</b>	<b>-222 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 115 750</b>	<b>5 091 119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 088 000	3 088 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 088 000</b>	<b>3 088 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 611	14 159
Skatteskulder		12 432	11 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	21 330	21 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 373</b>	<b>47 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 239 123</b>	<b>8 226 520</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	277 960	476 018
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>24 631</b>	<b>-255 272</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	49 056	52 634
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>73 687</b>	<b>-202 638</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 137	-3 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 028	8 150
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>64 796</b>	<b>-198 058</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>64 796</b>	<b>-198 058</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>342 756</b>	<b>277 960</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Falsterbovägen 45 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 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	0,5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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	186 168	186 162
Pantsättningsavgift	0	1 691
Överlåtelseavgift	1 838	0
Öres- och kronutjämning	0	7
<b>Summa</b>	<b>188 006</b>	<b>187 859</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	8 115
Elstöd	400	0
Återbäring försäkringsbolag	1 119	0
<b>Summa</b>	<b>1 519</b>	<b>8 115</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 939	11 720
Förbrukningsmaterial	299	0
<b>Summa</b>	<b>14 238</b>	<b>11 720</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	13 066
Balkonger/altaner	0	12 650
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 716</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	33 700
Tak	0	160 000
Fönster	0	68 600
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>262 300</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	3 193	3 187
Vatten	21 453	17 233
Sophämtning/renhållning	7 900	8 470
<b>Summa</b>	<b>32 546</b>	<b>28 890</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	9 101	8 358
Fastighetsskatt	6 356	6 076
<b>Summa</b>	<b>15 457</b>	<b>14 434</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	2 750	2 750
Föreningskostnader	473	695
Förvaltningsarvode enl avtal	15 860	15 290
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	1 153	2 559
Bostadsrätterna Sverige	1 220	1 220
<b>Summa</b>	<b>23 294</b>	<b>22 514</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	34 896	34 896
Övriga räntekostnader	0	15
<b>Summa</b>	<b>34 896</b>	<b>34 911</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 822 367	8 822 367
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 822 367</b>	<b>8 822 367</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-884 110	-831 476
Årets avskrivning	-49 056	-52 634
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-933 166</b>	<b>-884 110</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 889 201</b>	<b>7 938 257</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 353 200</i>	<i>1 353 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	2 997 000	2 997 000
<b>Summa</b>	<b>9 597 000</b>	<b>9 597 000</b>

### NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 166	5 859
Klientmedel	0	44 906
Transaktionskonto	29 176	0
Borgo räntekonto	313 581	233 055
<b>Summa</b>	<b>348 922</b>	<b>283 819</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,13 %	3 088 000	3 088 000
<b>Summa</b>			<b>3 088 000</b>	<b>3 088 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 088 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 816	5 816
Förutbet hyror/avgifter	15 514	15 514
<b>Summa</b>	<b>21 330</b>	<b>21 330</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 988 000	4 988 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Höllviken 2024-03-19

Ort och datum

Mats Bucht

Mats Bucht  
Styrelseledamot

Alf Dorselius

Alf Dorselius  
Styrelseledamot

Mats Holmkvist

Mats Holmkvist  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02

Malin Steiner

Malin Steiner  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**BRF Falsterbovägen 45**

Org. nr 716436-7562

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Falsterbovägen 45 för räkenskapsåret 2023.01.01 – 2023.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2024-04-02



Malin Steiner  
Revisor