

Välkommen till årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 18

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 2026-01-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falsterbo 2:16	1971	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:
Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 2 594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Pernilla Andersson	Ordförande
Malin Wadström	Styrelseledamot
Marianne Gundmark	Styrelseledamot
Peter Wettergren	Styrelseledamot
Sofia Carin Z A Fundahn Brynielsson	Styrelseledamot
Helene Eva Eliasson Lundström	Suppleant - skriver under i Sofia Carin Fundahn Brynielsens frånvaro
Heléne Hamilton Sjöstedt	Suppleant

Valberedning

Christer Welin, Hans Nyctelius, Anna Eliasson Lundquist

Firmateckning

Styrelsen tecknas av 2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor LR Revision Sydpartner AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Rep. av betongelement
Tvätt av gångplattor
Fasadvätt
Torktumlare
- 2019** ● Sanering PCB
Ihop med Falsterbohus nr 3 renovera infarten
Rabatt vid infarten ersatt med sjösten
Utbyte av döda buskar och träd
- 2020** ● Renovering av stuprör
Ihop med Falsterbohus nr 3 upprustning av poolområde
Målning av sydgavel på hus 1
Slamsugning av brunnar
- 2021** ● Fasadvätt
Besiktning av stuprör
- 2022** ● Ny ingång till trädgården vid huskropp 1
Tvättning av fasaden mot trädgården
Tvätt av gångplattor
En ny uteplats byggd
Tvättning av takfönster
- 2022-2023** ● Förberedelser för laddstolpar påbörjas.
Ansökan om kombinerat cykel och miljöhus
- 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.

Planerade underhåll

- Vid huskropp 1 har genomförts slipning av fönsterkarmar och dörrar, all teak har oljats in och fasaderna har tvättats, spacklats och målats. Motsvarande arbeten fortsätter på övriga hus under åren 2026 och 2027.

- 2025-2026**
- tvätt av gångplattor och trappor, resning av alla rabatter, utbyte av döda buskar och träd , löpande underhåll. Målning av huskroppar, dörrar och fönsterkarmar samt målning av cykelhuset. Reparationer i poolområdet

Avtal med leverantörer

Fasad, räcken , färg	Jonas Öberg Måleri AB
Installation av laddstolpar, solceller	Agnvik Samuelsson AB
Parken	Passiflora AB
Vaktmästare	Rickard Agnvik Fastighetservice

Övrig verksamhetsinformation

En ny robot inhandlades för gräsklippning, stor rensning av rabatter och nyplantering av blommor. Stort renoveringsprojekt börjades med huskropp 1.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nya avtal med Passiflora AB och Jonas Öberg Måleri AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen har nya leverantörer som gör ett fantastiskt arbete och samarbetet med styrelsen är mycket bra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 762 934	1 603 082	1 596 811	1 590 287
Resultat efter fin. poster	-2 185 988	-53 660	-273 716	142 643
Soliditet (%)	45	68	67	68
Yttre fond	294 742	192 975	258 514	229 287
Taxeringsvärde	48 200 000	43 400 000	43 400 000	43 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	611	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	98,9	92,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 795	1 025	1 081	1 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 795	1 025	1 081	1 136
Sparande / kvm totalyta, kr	-351	34	10	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	39	34	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	181	2	71	76
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	42	105	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	2,75	2,88	1,42
Räntekänslighet (%)	2,67	1,68	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

Föreningen har lånelöfte av SEB på 6 miljoner kronor tom 31.1.27.

I detta lånelöfte är även lån för att täcka skulder inkluderat och avtalat med banken.

Den 1.1. 27 kommer vi att höja avgiften med minst 30% för att kompensera alla kostnader som har ökat enormt.

När renoveringen av huskropp 3 är avklarad så återstår de närmsta åren rent underhåll av huskropparna och tvättning.

Det innebär att vi kommer att lacka fönsterkarmar och dörrar för att bibehålla kvalitén av husen och evtl. tvätta dem.

I trädgården kommer vi att hålla oss till vanligt underhåll och inte göra förändringar som kostar mycket.

Underhållet kommer alltså de närmsta åren inte att belasta föreningen som de nuvarande åtaganden och de åtaganden vi var tvungna att göra efter fd trädgårdsmästare lämnade föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 648 000	-	-	4 648 000
Fond, yttre underhåll	192 975	-	101 767	294 742
Uppskrivningsfond	5 000 000	-	-	5 000 000
Balanserat resultat	-2 933 468	-53 660	-101 767	-3 088 895
Årets resultat	-53 660	53 660	-2 185 988	-2 185 988
Eget kapital	6 853 847	0	-2 185 988	4 667 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 958 695
Årets resultat	-2 185 988
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
Totalt	5 274 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	294 742
Balanseras i ny räkning	4 980 141

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 762 933	1 603 082
Övriga rörelseintäkter	3	37 934	0
Summa rörelseintäkter		1 800 867	1 603 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 040 041	-963 685
Övriga externa kostnader	9	-656 110	-398 030
Personalkostnader	10	-71 975	-103 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 685	-115 452
Summa rörelsekostnader		-3 877 812	-1 580 180
RÖRELSERESULTAT		-2 076 944	22 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 946	2 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112 990	-78 691
Summa finansiella poster		-109 044	-76 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 185 988	-53 660
ÅRETS RESULTAT		-2 185 988	-53 660

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 557 691	9 667 377
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 557 691	9 667 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 560 491	9 670 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 410	35 245
Övriga fordringar	15	754 984	460 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 060	28 876
Summa kortfristiga fordringar		841 454	524 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 950	0
Summa kassa och bank		11 950	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		853 405	524 558
SUMMA TILLGÅNGAR		10 413 896	10 194 735

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 648 000	4 648 000
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		294 742	192 975
Summa bundet eget kapital		9 942 742	9 840 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 088 895	-2 933 468
Årets resultat		-2 185 988	-53 660
Summa fritt eget kapital		-5 274 883	-2 987 128
SUMMA EGET KAPITAL		4 667 859	6 853 847
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	0	121 258
Summa långfristiga skulder		0	121 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 657 000	2 660 000
Leverantörsskulder		59 731	40 325
Skatteskulder		10 905	16 966
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 018 401	502 339
Summa kortfristiga skulder		5 746 037	3 219 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 413 896	10 194 735

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 076 944	22 902
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 685	115 452
	-1 967 259	138 354
Erhållen ränta	3 946	2 130
Erlagd ränta	-110 116	-79 209
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 073 429	61 275
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 441	25 029
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	526 533	62 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 558 337	148 540
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 141 000	0
Amortering av lån	-144 000	-144 000
Förändring av checkräkningskredit	-121 258	64 617
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 875 742	-79 383
ÅRETS KASSAFLÖDE	317 405	69 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	411 205	342 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	728 610	411 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falsterbohus nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	0,87 - 5,00 %
Utemiljö: 1160	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 744 772	1 586 168
Elintäkter laddstolpe moms	10 561	4 405
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	1 570
Dröjsmålsränta	153	124
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	4 410	8 598
Administrativ avgift	1 274	2 217
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	1 762 933	1 603 082

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	32 130	0
Återbäring försäkringsbolag	5 804	0
Summa	37 934	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	165 644	30 415
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 000	209 247
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	385 004	58 070
Drift pool	246 792	242 940
Städning enligt avtal	0	2 115
Sotning	577	945
Besiktningar	0	3 805
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 500	0
Gårdkostnader	10 395	0
Gemensamma utrymmen	2 611	0
Garage/parkering	551	0
Snöröjning/sandning	0	2 094
Serviceavtal	981	0
Fordon	881	0
Förbrukningsmaterial	20 262	23 115
Summa	873 197	572 746

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Sophantering/återvinning	0	2 381
Dörrar och lås/porttele	14 236	0
VVS	52 519	35 241
Ventilation	0	22 431
Fönster	0	30 968
Mark/gård/utemiljö	66 888	4 575
Vattenskada	6 803	0
Summa	140 446	95 596

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	533	0
Bastu/pool	84 250	0
Gemensamma utrymmen	0	28 433
VVS	100 445	0
Elinstallationer	108 620	0
Fasader	732 745	0
Fönster	114 591	0
Mark/gård/utemiljö	110 061	0
Summa	1 251 245	28 433

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	109 338	102 103
Vatten	469 178	6 409
Sophämtning/renehållning	46 560	50 184
Summa	625 076	158 697

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 364	28 872
Skadedjursförsäkring	1 971	7 667
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 200	0
Samfällighetsavgifter	4 000	0
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Korr. fastighetsskatt	-9 657	-9 826
Summa	150 078	108 213

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 988	7 375
Juridiska åtgärder	74 500	0
Inkassokostnader	0	540
Revisionsarvoden extern revisor	29 250	50 750
Styrelseomkostnader	124 320	77 688
Fritids och trivselkostnader	48 961	35 842
Föreningskostnader	107 239	26 575
Förvaltningsarvode enl avtal	94 959	90 578
Överlåtelsekostnad	6 174	14 042
Pantsättningskostnad	2 646	0
Korttidsinventarier	103 070	0
Administration	15 770	13 315
Konsultkostnader	41 232	81 326
Summa	656 110	398 030

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	13 975	23 013
Summa	71 975	103 013

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	108 744	75 130
Ränta checkräkning	2 363	3 561
Dröjsmålsränta	1 899	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-16	0
Summa	112 990	78 691

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 152 635	6 152 635
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 152 635	6 152 635
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 485 258	-1 369 806
Årets avskrivning	-109 685	-115 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 594 943	-1 485 258
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	5 000 000	5 000 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 557 691	9 667 377
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 118 052</i>	<i>6 118 052</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	17 400 000
Summa	48 200 000	43 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 072	146 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 072	146 072
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-146 072	-146 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 072	-146 072
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 491	27 337
Momsavräkning	136	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	90	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 608	21 896
Transaktionskonto	713 019	351 727
Borgo räntekonto	3 641	59 478
Summa	754 984	460 437

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 118	0
Förutbet försäkr premier	31 493	28 876
Upplupna intäkter	449	0
Summa	45 060	28 876

NOT 17, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2025-12-31	2024-12-31
Checkräkningskredit	0	121 258
Summa	0	121 258

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	3,20 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2026-11-28	3,06 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2026-05-28	3,20 %	16 000	160 000
SEB	2026-06-28	2,94 %	2 141 000	
Summa			4 657 000	2 660 000
Varav kortfristig del			4 657 000	2 660 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 641 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	224	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	14 675	0
Uppl kostn el	7 921	6 468
Uppl kostnad Extern revisor	27 500	25 750
Uppl kostn räntor	3 058	184
Uppl kostn vatten	461 000	0
Uppl kostnad Sophämtning	33 916	0
Uppl kostnad arvoden	38 000	37 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 932	11 781
Förutbet hyror/avgifter	420 175	420 656
Summa	1 018 401	502 339

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 753 000	4 300 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026 kommer inga avgifter att höjas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

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

Vellinge

Maria Pernilla Andersson
Ordförande

Malin Wadström
Styrelseledamot

Marianne Gundmark
Styrelseledamot

Peter Wettergren
Styrelseledamot

Helene Eva Eliasson Lundström
Suppleant - skriver under i Sofia Carin Fundahn
Brynielsens frånvaro

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

LR Revision Sydpartner AB
Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

rkeW4khHgZg

ENVELOPE ID:

SJW4k3Seze-rkeW4khHgZg

DOCUMENT NAME:

Brf Falsterbohus nr 2, 746001-0445 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a67960a4c4ea3fe2ac5a91bdfe67fa1d2f804e9df0bea8bd7e10b2f718a80a13bc8683997b398f942c0bd25d588ae118098994c0af1cc99b7639d1ccd5796cd8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER WETTERGREN peter.wettergren@general i.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 14:19 28.05.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.90.249.210
2. Malin Wadström malin.wadstrom@gmail.c om	 Signed Authenticated	28.05.2026 17:01 28.05.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.221.162.8
3. Helene Eva Eliasson Lundström helene.eliasson.lundstro m@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 17:01 28.05.2026 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.101.7
4. Maria Pernilla Andersson marie_wunder1202@yaho o.de	 Signed Authenticated	28.05.2026 19:19 28.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 92.209.212.191
5. MARIANNE GUNDMARK marianne.gundmark@gm ail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:21 29.05.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.161.12
6. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersr ev.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:34 29.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Brf Falsterbohus nr 2 för räkenskapsåret 2025 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 14:03

DOCUMENT ID:

HJWNYhBIMe

ENVELOPE ID:

BkZ4ynBxze-HJWNYhBIMe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Falsterbohus nr 2 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

911029d322d4215f8aec15256289f9f43a5d2d47c9654a
c6c31a701f284d13e8ddf3b06c763243418b7a7419d40c
1fd6179df7c38e09ef0c5de3c069d3a7eea7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	29.05.2026 09:35	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersr ev.se	Authenticated	29.05.2026 09:34	Low	IP: 195.67.71.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed