

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bommen GA:4. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar snöröjning, underhåll och hålla undan ogräs i stenstättningen. Underhåll av gatubelysning.

Styrelsen

Marita Broström	Ledamot
Bo Håkan Fornander	Ledamot
Keneth Roger Losell	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot
Ulf Kristian Tobias Sylwander	Ledamot

Tomas Johan Ekström	Suppleant
Outi-Kristiina Kuntola	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg	Ordinarie Extern	PwC
--------------	------------------	-----

Valberedning

Max Alterbeck
Marianne Ljungberg
Victor Rosengren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 1	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

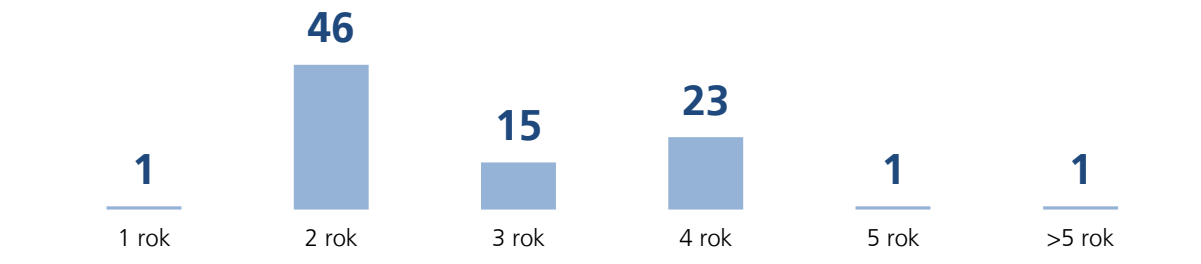
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 592 m², varav 5 646 m² utgör lägenhetsyta och 946 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Titanworks Holdings AB	232 m ²	2022-11-30
TME Invest AB restaurang	238 m ²	2026-11-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kalasrum	Kan hyras av boende i föreningen
Övernattningsrum 1	Kan hyras av boende i föreningen
Övernattningsrum 2	Kan hyras av boende i föreningen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	SBC
Systematiskt Brandskyddsarbete	FSB Sverige
Service VS, kyla, ventilation	Gunnar Karlsen Sverige AB
Besiktning Hiss & Gargeport	DEKRA Industrial AB
Service Hiss	Schindler
Service Garageport	Hörmann Svenska AB
Soptömning	Ragn - Sells AB
El och fjärrvärme	E.ON
Tv och internet	Com Hem

Övrig information

Föreningen äger 256 (500) aktier i Malmö Bommen 1 A, 556987-0859, som bedriver parkeringsverksamhet. Garagets parkeringsplatser delas med Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen. Föreningen har 44 garageplatser i källaren och 3 utomhusplatser.

Föreningens ekonomi

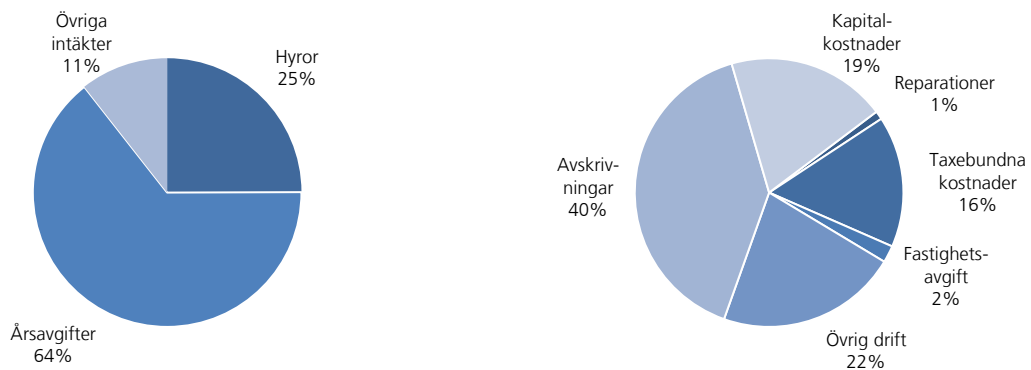
I december 2019 tecknades nytt lån för ca en tredjedel av belåningen, med 5 års bindningstid och med den hittills lägsta räntesatsen 0,87%. I samband med det nya lånet gjordes en extra amortering med 1,5 miljoner SEK, vilken blir bokförd i januari 2020.

Utgående banktillgodohavande 2019 är drygt 3,5 miljoner SEK. I övrigt är föreningens ekonomi god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 898 452	2 008 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 353 536	5 045 361
Finansiella intäkter	151	157
Ökning av kortfristiga skulder	1 387 191	462 158
	6 740 878	5 507 676
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 357 524	2 331 033
Finansiella kostnader	1 117 130	1 121 658
Ökning av kortfristiga fordringar	264 644	270 300
Minskning av långfristiga skulder	2 320 362	894 940
	6 059 660	4 617 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 579 670	2 898 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	681 218	889 745

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett år med mycket händelser och arbete men också en tid där styrelsen etablerat goda rutiner och arbetssätt för att säkerställa en god framtid för vår förening.

I mars utfördes vår 2 års garantibesiktning av COWI på hela vårt hus och mark. I samband med detta har Hökerum Bygg AB haft två åtgärdsveckor för att åtgärda en del av de punkter som kom upp på besiktningen. I november utfördes efterbesiktning av vårt hus och mark tillsammans av COWI och en del punkter ligger fortsatt kvar och som ska åtgärdas av Hökerum Bygg AB.

Styrelsen har under året gjort ett omfattande arbete i att ta in offerter och arbetat med att titta över avtalet gällande teknisk förvaltning. Detta arbete ledde till att vi i månadskiftet november/december valde att avsluta avtalet med SBC gällande den tekniska förvaltningen. Från december har vi nu avtal för den tekniska förvaltningen med Bredablick Förvaltning.

Vi har haft två trivseldagar under året, en på våren och en på hösten båda lyckade aktiviteter med ca 20 personer deltagande. Höstens trivseldag var den första som arrangerades tillsammans med grannföreningen Brf Skeppsträdgården 2. Då kraftsamlades det att göra innergården redo för vintern samtidigt som vi lärde känna varandra och grillade ihop.

Problemet som upptäcktes förra året i vår undercentral är fortsatt en utdragen process och ej helt åtgärdad än. Hökerum Bygg AB arbetar för fullt med åtgärder och har tagit in extern konsult för att kunna åtgärda och återställa vår undercentral. Några vattenläckor har förekommit och åtgärdats samt är någon fortsatt pågång att åtgärdas.

Vår lokal där Torget Bistro huserar har skiftat hyresgäster från Pic Nic AB till Titanworks Holdings AB och dessa fortsätter att driva verksamheten som tidigare. Titanworks Holding AB har även hand om Salads och Smoothies vilket gjorde att de flyttade in även denna verksamhet i Torget Bistros lokal efter övertagande av hyresavtalet.

Bostadsrättsföreningens nyhetsbrev har skickat ut 4 gånger under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	995	498	476	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 136	15 547	15 706	0
Elkostnad/m ² totalyta	34	26	30	0
Värmekostnad/m ² totalyta	39	45	54	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	46	37	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	151	149	0
Soliditet (%)	70	69	69	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-439	-725	332	0
Nettoomsättning (tkr)	4 992	4 844	4 798	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 646 m² bostäder och 946 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 290 000	0	0	202 290 000
Fond för yttre underhåll	535 960	183 480	0	352 480
S:a bundet eget kapital	202 825 960	183 480	0	202 642 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 614 917	-183 480	-725 143	-706 294
Årets resultat	-438 938	-438 938	725 143	-725 143
S:a ansamlad förlust	-2 053 855	-622 418	0	-1 431 437
S:a eget kapital	200 772 105	-438 938	0	201 211 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-438 938
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 431 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 480
summa balanserat resultat	-2 053 855

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 053 855
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 992 317	4 843 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 219	201 596
Summa rörelseintäkter		5 353 536	5 045 361

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 482 539	-1 735 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 980	-446 236
Personalkostnader	Not 6	-161 005	-149 472
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 317 971	-2 317 971
Summa rörelsekostnader		-4 675 495	-4 649 003

RÖRELSERESULTAT

678 041 **396 358**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 130	-1 121 658
Summa finansiella poster		-1 116 979	-1 121 501

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-438 938 **-725 143**

ÅRETS RESULTAT

-438 938 **-725 143**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	284 737 092	287 055 062
Summa materiella anläggningstillgångar	284 737 092	287 055 062
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	11 371	11 371
Summa finansiella anläggningstillgångar	11 371	11 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	284 748 463	287 066 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	285 000	4 251
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 693 450	3 055 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	66 466	64 445
Summa kortfristiga fordringar	4 044 916	3 124 647
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	36 221	10 629
Summa kassa och bank	36 221	10 629
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 081 138	3 135 276
SUMMA TILLGÅNGAR	288 829 600	290 201 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	535 960	352 480
Summa bundet eget kapital		202 825 960	202 642 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 614 917	-706 294
Årets resultat		-438 938	-725 143
Summa fritt eget kapital		-2 053 855	-1 431 437
SUMMA EGET KAPITAL		200 772 105	201 211 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	84 563 709	86 883 759
Summa långfristiga skulder		84 563 709	86 883 759
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	894 628	894 940
Leverantörsskulder		166 012	74 077
Skatteskulder		203 370	187 170
Övriga skulder		1 550 903	40 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	678 874	909 972
Summa kortfristiga skulder		3 493 787	2 106 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 829 600	290 201 710

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 451 320	3 448 320
Hyror lokaler momspliktiga	940 969	886 718
Hyror garage moms	380 334	325 108
Hyror parkering	14 400	10 800
Bredbandsintäkter	161 820	161 820
Gemensamhetslokal	28 492	11 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 875	0
Gästlägenhet	8 100	0
Öresutjämnning	7	-1
	4 992 317	4 843 765

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	321 920	121 185
	Återbäring försäkringsbolag	1 705	0
	Övriga intäkter	37 594	80 411
		361 219	201 596
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 643	6 205
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 469	3 202
	Snöröjning/sandning	3 430	10 622
	Städning enligt beställning	10 669	0
	Hissbesiktning	5 950	4 125
	Gemensamma utrymmen	0	14 410
	Gård	2 788	1 444
	Serviceavtal	12 441	1 700
	Förbrukningsmateriel	30 870	56 035
	Teleport/hissanläggning	0	12 975
	Brandskydd	15 463	80
	Fordon	82 737	121 412
		187 460	232 210
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 729
	Lokaler	0	1 626
	Tvättstuga	2 242	0
	Sophantering/återvinning	0	12 214
	Entré/trapphus	0	7 206
	Lås	3 228	7 571
	VVS	11 496	7 790
	Värmeanläggning/undercentral	2 206	1 176
	Ventilation	0	32 594
	Elinstallationer	1 835	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	38 777
	Hiss	28 104	10 700
	Garage/parkering	4 774	17 064
	Skador/klotter/skadegörelse	6 025	2 396
	Vattenskada	0	19 452
		59 910	166 295
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	117 152
		0	117 152
	Taxebundna kostnader		
	El	221 805	193 757
	Värme	254 146	333 948
	Vatten	347 516	340 533
	Sophämtning/renhållning	90 638	91 360
		914 104	959 598

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 043	33 092
	Kabel-TV	165 228	123 096
	Bredband	1 424	712
		201 695	156 900
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 370	103 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 482 539	1 735 324
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	7 532	2 451
	Tele- och datakommunikation	0	42 496
	Juridiska åtgärder	0	10 031
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	16 756
	Föreningskostnader	1 743	13 940
	Styrelseomkostnader	1 560	289
	Fritids- och trivselkostnader	4 644	537
	Förvaltningsarvode	371 579	213 748
	Förvaltningsarvodena övriga	0	24 357
	Administration	7 205	11 669
	Korttidsinventarier	4 663	4 994
	Konsultarvode	287 980	43 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
	Övriga driftskostnader	0	54 209
		713 980	446 236
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	122 500	113 750
	Sociala kostnader	38 505	35 722
		161 005	149 472
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 155 400	1 155 400
	Förbättringar	1 162 571	1 162 571
		2 317 971	2 317 971

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 764 000	291 764 000
	Utgående anskaffningsvärde	291 764 000	291 764 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 708 938	-2 390 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 317 971	-2 317 971
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 026 908	-4 708 938
	Planenligt restvärde vid årets slut	284 737 092	287 055 062
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	126 527 734	126 527 734
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 200 000	102 400 000
	Taxeringsvärde mark	51 820 000	37 917 000
		162 020 000	140 317 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	152 000 000	130 000 000
	Lokaler	10 020 000	10 317 000
		162 020 000	140 317 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2018-12-31
	Malmö Bommen 1 AB	11 371	11 371
		11 371	11 371
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2	4 645
	Klientmedel hos SBC	3 543 448	2 887 823
	Fordringar	150 000	150 000
	Avräkning byggare	0	13 483
		3 693 450	3 055 951
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	22 785
	Kabel-TV	0	41 304
	Bredband	356	356
	Förvaltning	66 110	0
		66 466	64 445

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	352 480	0
	Reservering enligt stadgar	183 480	183 480
	Reservering enligt stämmobeslut	0	169 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	535 960	352 480

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	1,000 %	29 010 965	29 309 281
	Swedbank	1,620 %	28 936 397	29 234 709
	Swedbank	0,000 %	0	29 234 709
	Nordea	0,870 %	27 510 975	0
	Summa skulder till kreditinstitut		85 458 337	87 778 699
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-894 628	-894 940
			84 563 709	86 883 759

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 985 197 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 494 000	89 494 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 230
	El	24 469	23 885
	Värme	43 113	62 900
	Extern revisor	0	3 000
	Arvoden	61 484	61 484
	Sociala avgifter	19 318	19 300
	Ränta	19 278	14 987
	Avgifter och hyror	328 980	395 771
	Läs	0	117 152
	Adm arvode	182 232	208 263
		678 874	909 972

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att varje boende ska kunna påverka sin egna varmvattenförbrukning och påverkan på miljön hade styrelsen under året beslutat och förberett avtal så att vi från årskiftet 2019/2020 skulle kunna införa debitering för individuell varmvattenförbrukning. Då en ny lag gällande momsen för individuell mätning kom i mitten på december valde styrelsen att sätta detta beslut på paus för att vi ska kunna utreda kostnaderna som tillkommer pga denna lag för att se om/hur vi ska kunna verkställa det beslut som tagits tidigare under året.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 28 / 4 2020



Marita Broström
Ledamot



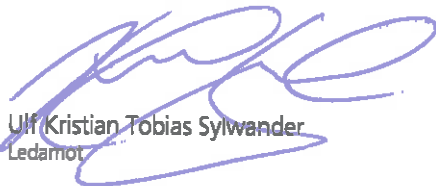
Bo Håkan Fornander
Ledamot



Keneth Roger Losell
Ledamot



Ulf Persson
Ledamot



Ulf Kristian Tobias Sylwander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoppers



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen, org.nr 769628-3865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30 april 2020
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE