

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Årsredovisning 2022

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

769628-3865

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen, 769628-3865, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Jarl	Ordförande	2024
Mattias Brodin	Ledamot	2024
Emelie Johansson	Ledamot	2024
Outi-Kristiina Kuntola	Ledamot	2023
Oscar Hjelm	Ledamot	2024 (avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Keneth Losell	Suppleant	2024
Bo Grenner	Suppleant	2024
Johan Persson	Suppleant	2024 (avgått under året)

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Revisorssuppleanter

Ernst & Young AB	Revisorssuppleant
------------------	-------------------

Valberedning

Viktor Rosengren
Marianne Ljungberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bommen 1 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 87 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Mårsgränd 19-25, Masttorget 1-7 samt Stormastgatan 7-9.

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt och 1 gemensamhetslokal, 2 övernattningslägenheter, 2 lokaler samt 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	45	16	23	1	1

Total tomtarea:	3 483 kvm
Total bostadsarea:	5 646 kvm
Total lokalarea:	470 kvm
Total garagearea:	1 316 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Thap Thim Thai Isaan Restaurang AB	232 kvm	2027-04-30
TME Invest AB	238 kvm	2026-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV & bredband
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Förenade Svenska Brandskyddsbolaget	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Hörmann Svenska	Serviceavtal portar
Gunnar Karlsen	Serviceavtal ventilation
Seduna	Serviceavtal sedumtak

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 148 179 kr och planerat underhåll för 18 125 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Anders Grönlund Underhållsplanering. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 600 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 98 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Plantering blåbärstry	2022
Montering av dörrautomatik	2021
Grind till innergård	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

År 2022 har varit ännu ett intensivt år med fokus mot föreningens självständighet och grundläggning för föreningens framtida avtal, samarbeten, ekonomi, energi, boende och hyresgäster.

Det organiserades både en trivseldag och 5-års fest under året där alla närvarande bidrog till en bra stämning och finare fastighet, kull!

Under 2022 fick vi göra en omstrukturering i styrelsen som kunde utföras på ett smidigt och kontrollerat sätt tack vare en redan bra struktur på arbetsrollerna och ett bra samarbete från alla inblandade.

Självständighet

Garantiiden och garantiåtgärderna är nu över och vi kan ni se oss som en självständig bostadsrättsförening där vi inte är beroende av Hökerum. Tillsammans med Bredablick Förvaltning har vi i slutet på året fokuserat på framtida samarbete avseende vår drift och förvaltning av fastigheten.

Samarbete

Fortsatt arbete med vår förvaltare Bredablick är planerad för att förstärka samarbetet och optimera förvaltning av förening och fastighet.

Affärslokaler

City Frukt flyttade ut under början av 2022 och lämnade sitt andrahandskontrakt med TME Invest som driver Subway. TME Invest has gjort en nytt andrahandskontrakt med ett japansk restaurang Edomae som renoverade lokalens inredning.

Titanworks Holding AB som drev restaurangen Torget Bistro Bar & Burgers inledde företagsrekonstruktion i slutet av 2021 och i början av 2022 gick bolaget tyvärr i konkurs. Styrelsen anlätade en extern expert Sundstaden, en firma inom fastighetsbranschen, för att sätta marknadsvärde på våra lokaler vid villkorsändring. Affärsrelationen med Sundstaden och samlad marknadsinformation kom även till nytta i processen att ta in en ny hyresgäst.

Efter en strukturerad och noggrann process utvärderade vi fem möjliga bolag som Sundstaden kunde presentera - och fick välja mellan två bra kandidater. Valet blev den thailändska restaurang ThapThim som öppnade en filial till deras andra restaurang i centrala Malmö. Under sommaren 2022 renoverade ThapThim lokalen och kom i gång med verksamheten därefter.

Vi hoppas på en bra vår och sommar för våra hyresgäster så deras verksamheter kan komma igång på riktigt efter pandemin och styrelsen har så gott den kunnat försökt bidra till att våra hyresgäster ska kunna bedriva sin verksamhet på bästa sätt.

Garagebolaget

Som ett gemensamt projekt med grannföreningen har garagebolaget Bommen 1 drivit ett laddplatsprojekt för 10 platser sedan en tid tillbaka och under våren 2022 installerades platserna. Trots försening på grund av komponentbristen på världsmarknaden samt Covid-relaterade utmaningar, kunde garagebolagets styrelse säkra det statliga stöd om 50 % av investeringen som då erbjöds. Intresset har varit stort bland boende hos båda föreningar och platserna är uthyrda sedan start.

Representant från Skeppsträdgården 1 är nu ordförande i Bommen 1 och vi har under året arbetat med att ytterligare strukturera upp processerna och ansvarsområdena. Föreningen har även 3 parkeringsplatser utomhus som kan hyras genom Bredablick.

Fastighet

År 2022 bestod till stor del av garantiåtgärder, relaterad till femårsgarantin och femårsbesiktningen, och att klippa bandet med Hökerum. Styrelsen och Hökerum uppskattar samtliga medlemmars behjälplighet med anmärkningar och tillträde för en relativt smidig process. Samtliga balkonger som haft anmärkning i fasaden kommer att utföras under 2023.

En ny energideklaration utfördes som bekräftar att fastigheten nu har energiklass C, mot det tidigare deklarerade energiklass F. Energideklarationen var ett av stegen i den garantibesiktning som utfördes. Garantibesiktningen skedde innan femårsgarantin för fastigheten löpte ut, och har täckt de punkter som var kända sedan tvåårsbesiktningen eller rapporterats i god tid sedan dess.

Fastigheten är nu verifierad som BREEAM Very good och föreningen jobbar fortsatt med energieffektivisering genom dels individuell mätning av varmvatten samt en successiv uppgradering av trapphusbelysning och optimering av ventilationsaggregat. Energianvändning för fastigheten understeg 56 kWh/m² år 2022.

Andra anmärkningsvärda händelser 2022:

- Cykelställ anpassade i cykelrum
- Dörrautomatik justerade vid garageport
- Omfattande hissreparationen i trapphus 1 som lyckades falla ut under garanti

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 4% från och med januari 2023. Höjningen är till stor del kopplad till högre driftkostnader men även i del av den långsiktiga planeringen. Beslutet är fattat i linje med den rekommenderade höjningen vi erhållit av vår ekonomiska förvaltare Bredablick. Detta är en relativt låg höjning och anledningen till detta är att föreningen har en god ekonomi tack vare ett gediget arbete och kloka beslut som fattats under åren. Vi har bland annat lyckats binda stora lån till låg ränta för långa bindningstider vilket gör att vi varit mindre känsliga för räntorna.

Styrelsen beslutade att varmvatten kommer mätas och debiteras individuellt per lägenhet, från och med november 2022. Varje medlem kommer således ha möjlighet att påverka sina egna driftkostnader genom att inte förbruka mer varmvatten än nödvändigt.

Vi har tillsammans med Bredablick lagt upp en ekonomisk plan för att få en fortsatt bra utveckling av föreningens ekonomi.

Framtid

Styrelsens framtida arbeten kommer bestå av att förstärka samarbete med förvaltning, hyresgäster och medlemmar. Vi kommer även tillsammans med samfälligheten och kommunen arbeta för ett trevligare torg. Om år 2022 stod för självständighet så kommer 2023 präglas av struktur och vidareutveckling. Engagemang av alla boende välkomnas.

Styrelsen i Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 124 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 125 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2023 med 4 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.
Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 149	5 140	4 976	5 354
Resultat efter finansiella poster*	-1 173	-906	-565	-439
Förändring av underhållsfond	582	437	600	183
Resultat efter fondförändringar	-1 755	-1 343	-1 165	-622
Sparande kr / kvm	190	258	302	307
Soliditet %	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	611	611	611	611
Driftskostnad, kr / kvm	376	299	277	246
Energikostnad kr / kvm	162	124	143	135
Ränta, kr / kvm	124	148	160	183
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	98	98	98	30
Lån, kr / kvm	13 537	13 680	13 827	13 973
Räntekänslighet (%)	24	24	25	25
Snittränta (%)	0,92	1,08	1,16	1,31

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	202 290 000	1 572 580	-3 655 621	-906 031
Disposition enligt föreningsstämma			-906 031	906 031
Avsättning till underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 125	18 125	
Årets resultat				-1 172 925
Vid årets slut	202 290 000	2 154 455	-5 143 527	-1 172 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 561 652
Årets resultat före fondförändring	-1 172 925
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 125
Summa över/underskott	-6 316 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 316 452
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 473 780	4 599 832
Övriga rörelseintäkter	3	558 318	540 110
Summa rörelseintäkter		5 032 098	5 139 942
		5 032 098	5 139 942
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-148 179	-129 827
Planerat underhåll	5	-18 125	-163 380
Driftskostnader	6	-2 302 267	-1 827 355
Övriga kostnader	7	-487 350	-466 945
Personalkostnader	8	-164 110	-235 309
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 317 971	-2 317 970
Summa rörelsekostnader		-5 438 002	-5 140 786
Rörelseresultat		-405 904	-844
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 887	336
Räntekostnader		-768 908	-905 523
Summa finansiella poster		-767 021	-905 187
Resultat efter finansiella poster		-1 172 925	-906 031
Resultat före skatt		-1 172 925	-906 031
Årets resultat		-1 172 925	-906 031

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	277 783 180	280 101 151
		<u>277 783 180</u>	<u>280 101 151</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		-	11 371
		<u>-</u>	<u>11 371</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>277 783 180</u>	<u>280 112 522</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		400 000	63 586
Övriga fordringar		7 091	48 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 976	522 766
		<u>493 067</u>	<u>634 523</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	3 830 268	3 229 408
Summa omsättningstillgångar		<u>4 323 335</u>	<u>3 863 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>282 106 515</u>	<u>283 976 453</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Underhållsfond		2 154 455	1 572 580
		<u>204 444 455</u>	<u>203 862 580</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 143 527	-3 655 621
Årets resultat		-1 172 925	-906 031
		<u>-6 316 452</u>	<u>-4 561 652</u>
Summa eget kapital		<u>198 128 003</u>	<u>199 300 928</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	<u>81 909 657</u>	<u>82 789 369</u>
		81 909 657	82 789 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	879 712	879 712
Leverantörsskulder		148 444	214 182
Depositioner		144 999	-
Skatteskulder		78 124	109 310
Övriga skulder		118 858	52 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>698 718</u>	<u>630 257</u>
		2 068 855	1 886 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>282 106 515</u>	<u>283 976 453</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-405 904	-844
Avskrivningar	2 317 971	2 317 970
	1 912 067	2 317 126
Erhållen ränta	1 887	336
Erlagd ränta	-757 537	-905 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 156 417	1 411 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	141 456	2 392 016
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	182 699	85 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 480 572	3 888 999
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	28 339 773
Amortering av låneskulder	-879 712	-29 234 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-879 712	-894 628
Årets kassaflöde	600 860	2 994 371
Likvida medel vid årets början	3 229 408	235 037
Likvida medel vid årets slut	3 830 268	3 229 408

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

25-100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 451 320	3 450 464
Hyror lokaler	791 127	930 968
Hyresrabatt lokaler	-96 667	-
Hyror p-platser/garage	328 000	218 400
Summa	4 473 780	4 599 832

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	178 524	178 485
Vatten	240 933	184 198
Debiterad fastighetsskatt	82 337	102 300
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	28 013	19 630
Överlåtelseavgifter	14 388	17 843
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 602	3 000
Övriga intäkter	11 521	34 654
Summa	558 318	540 110

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	10 680
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 287	2 989
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 723	21 100
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 950	7 374
VA & sanitet, installationer	29 299	4 516
Värme, installationer	3 570	5 763
Ventilation, installationer	13 704	8 222
El, installationer	5 318	1 896
Hiss	31 826	67 287
Markytor	2 536	-
Vattenskador	498	-
Klottersanering	1 467	-
Summa	148 179	129 827

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	123 230
Huskropp, fönster	-	18 150
Markytor	18 125	22 000
Summa	18 125	163 380

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	174 560	100 200
Teknisk förvaltning	363 125	342 441
Besiktningkostnader	105 810	21 052
Bevakningskostnader	-	2 494
Snöröjning	1 183	36 870
Serviceavtal	58 452	41 022
Förbrukningsmaterial	71 909	63 756
Övriga utgifter för köpta tjänster	192 196	124 037
El	507 095	287 207
Uppvärmning	302 302	313 135
Vatten och avlopp	183 115	160 876
Avfallshantering	105 952	110 906
Försäkringar	39 595	38 352
Systematiskt brandskyddsarbete	5 278	5 766
Kabel-TV	59 386	57 935
Bredband	121 364	121 307
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 945	-
Summa	2 302 267	1 827 355

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 520	-
Kontorsmaterial och trycksaker	1 288	300
Tele och post	6 160	3 203
Förvaltningskostnader	162 908	163 141
Revision	20 447	50 016
Jurist- och advokatkostnader	7 324	-
Bankkostnader	2 672	2 021
IT-tjänster	4 484	4 484
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 370	-
Övriga externa kostnader	245 178	243 780
Summa	487 350	466 945

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	177 551
Övriga arvoden	4 125	1 500
Summa	124 875	179 051
Sociala avgifter	39 235	56 258
Summa	164 110	235 309

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 317 971	2 317 970
Summa	2 317 971	2 317 970

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	165 236 266	165 236 266
-Mark	126 527 734	126 527 734
Utgående anskaffningsvärden	291 764 000	291 764 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 662 849	-9 344 879
	-11 662 849	-9 344 879
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 317 971	-2 317 970
	-2 317 971	-2 317 970
Utgående avskrivningar	-13 980 820	-11 662 849
 Redovisat värde	277 783 180	280 101 151
 <i>Varav</i>		
Byggnader	151 255 446	153 573 417
Mark	126 527 734	126 527 734
 Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	152 000 000
Lokaler	17 456 000	10 020 000
Totalt taxeringsvärde	195 456 000	162 020 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>148 200 000</i>	<i>110 200 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	85 976	522 766
Summa	85 976	522 766

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 714 375	3 139 549
Transaktionskonto Swedbank	115 893	89 859
Summa	3 830 268	3 229 408

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	879 712	879 712
Förfaller 2-5 år från balansdagen	55 856 576	55 583 180
Förfaller senare än fem år från balansdagen	26 053 081	27 206 189
Summa	82 789 369	83 669 081

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	82 789 369	83 669 081
Summa	82 789 369	83 669 081

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,77 %	2024-12-20	26 914 975	-	298 000	26 616 975
Nordea	0,65 %	2025-11-11	28 414 333	-	298 316	28 116 017
Stadshypotek	1,29 %	2031-12-01	28 339 773	-	283 396	28 056 377
Summa			83 669 081	-	879 712	82 789 369

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	158 690	156 390
Upplupna räntekostnader	26 568	34 036
Förutbetalda intäkter	337 668	326 408
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 400
Upplupna driftskostnader	155 792	88 023
Summa	698 718	630 257

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	89 494 000	89 494 000
Summa ställda säkerheter	89 494 000	89 494 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Jarl
Styrelseordförande

Mattias Brodin
Sekreterare

Emelie Johansson
Kassör

Outi-Kristiina Kuntola
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Skeppsträdgården 1 i VH, årsredovisning 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 22 2023 09:14PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64196E638B9C4
MAR 22 2023 09:14PM

Registrerade händelser

Mar 21 2023 09:52PM	Erik Jarl granskade dokumentet:
Mar 21 2023 09:53PM	 ERIK JARL signerade dokumentet
Mar 22 2023 03:05PM	Mattias Brodin granskade dokumentet:
Mar 22 2023 03:08PM	 MATTIAS BRODIN signerade dokumentet
Mar 21 2023 10:30AM	Emelie Johansson granskade dokumentet:
Mar 21 2023 11:57AM	 EMELIE JOHANSSON signerade dokumentet
Mar 21 2023 09:16PM	Outi-Kristiina Kuntola granskade dokumentet:
Mar 21 2023 11:37PM	 Outi-Kristiina Kuntola signerade dokumentet
Mar 22 2023 09:11PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 09:14PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 22 2023 09:14PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsgården 1 i Västra Hamnen

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsgården 1 i Västra Hamnen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2022 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisning.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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. 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 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 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 av Brf Skeppsgården 1 i Västra Hamnen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskriften

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Brf Skeppsträdgården 1 i VH, revisionsberättelse 2022


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 22 2023 09:15PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64197033DAE6C
MAR 22 2023 09:15PM

Registrerade händelser

Mar 22 2023 09:15PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 22 2023 09:15PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 22 2023 09:15PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

