

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Årsredovisning 2021

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

769628-3865

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen, 769628-3865, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Oscar Hjelm	Ordförande	2022
Ingemar Lindeberg	Ledamot	2022
Matilda Eliasson	Ledamot	2023
Kristiina Kuntola	Ledamot	2023
Tuula Pantelidis	Ledamot	2022
Denise Forsberg Palm	Ledamot	2023 (avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Keneth Losell	Suppleant	2022
Tomas Ekström	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
---------------------------	----------------------

Revisorssuppleanter

PricewaterhouseCoopers 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 och 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
Titanworks Holdings AB	232 kvm	2022-02-28
TME Invest AB	238 kvm	2026-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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
Tele2	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 129 827 kr och planerat underhåll för 163 380 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt ekonomisk plan avsätts det 600 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 98 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Montering av dörrautomatik	År 2021
Grind till innergård	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2021 som en följd av detta.

Styrelsens ord

År 2021 har varit ett händelserikt år fyllt av framsteg inom de projekt som föreningen har på gång, men dessvärre även en del utmaningar från pandemin som har behövt hanteras.

Samarbete

Inledningsvis så är 2021 det första hela året då föreningen har haft Bredablick för både teknisk- och ekonomisk förvaltning. Tillsammans under året har vi arbetat för att främja samarbetet och ta fram ett arbetssätt som underlättar för alla parter.

Förändringar i samarbetspartners och leverantörer

- Snö- och halkbekämpning sker från 2021 av LN Resurs AB.
- Schindler Hiss får fortsatt förtroende för underhåll av föreningens hissar.

Lån

Det lån på 28,3MKR som löpte ut under året lades om med en villkorsperiod på tio år hos Handelsbanken. Löptiden valdes för att få stabilitet under lång tid framåt och minska osäkerheten framöver då ränteläget idag är förmånligt. Räntekostnaden till och med sänktes.

Fastighet

Som ett gemensamt projekt tillsammans med grannföreningen så drev garagebolaget Bommen1 vidare med laddplatsprojektet. Ett avtal tecknades med E.ON under 2021 för tio platser i fas 1, i linje med det intresse som den tidigare enkäten påvisat hos boende. Projektet blev beviljat statligt stöd (50% av investeringen) ägnat åt laddplatsinvesteringar. På grund av komponentbristen på världsmarknaden så har installation skett först under 2022, och intresset har varit stort bland boende i bägge föreningarna.

Andra anmärkningsvärda händelser under året

- Fallskydd i trapphus 4 installerades.
- Hissen i trapphus 1 har fullständigt återställts efter en längre tid av återkommande problem.
- Ventilationen i trapphus 1 justerades och återställdes.
- "Flyttknappar" som håller dörren öppen under en längre tid installerades vid entrédörrarna för att minska skador i samband med flytt.

Affärslokaler

Styrelsen har fortsatt med att hålla en löpande dialog med Titanworks Holding AB som drev restaurangen Bistro Torget i och med de svårigheter bolaget haft under pandemin. Bolaget inledde företagsrekonstruktion i slutet av 2021. I början av 2022 har bolaget tyvärr gått i konkurs.

För att sätta marknadsvärde på våra lokaler anlätade styrelsen en extern expert, Sundsstadens, för värdering. Detta skulle använts i villkorsändring, men som nu istället under 2022 kommer att användas i processen att ta in en ny hyresgäst.

Under året har föreningen haft en trivseldag med gott resultat.

Styrelsen

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 124 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen startades.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	5 140	4 976	5 354	5 045
Resultat efter finansiella poster	-906	-565	-439	-725
Förändring av underhållsfond	437	600	183	183
Resultat efter fondförändringar	-1 343	-1 165	-622	-908
Soliditet %	70	70	70	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	611	611	611	611
Driftskostnad, kr / kvm	299	277	246	180
Ränta, kr / kvm	148	160	183	183
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	98	98	30	30
Lån, kr / kvm	13 680	13 827	13 973	14 352
Snittränta (%)	1,08	1,16	1,31	1,28

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

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

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	1 135 960	-2 653 855	-565 146
Disposition enligt föreningsstämma			-565 146	565 146
Avsättning till underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-163 380	163 380	
Årets resultat				-906 031
Vid årets slut	202 290 000	1 572 580	-3 655 621	-906 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 219 001
Årets resultat före fondförändring	-906 031
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 380
Summa över/underskott	-4 561 652

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 561 652**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 599 832	4 567 303
Övriga rörelseintäkter	3	540 110	408 725
Summa rörelseintäkter		5 139 942	4 976 028
		<hr/>	<hr/>
		5 139 942	4 976 028
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-129 827	-48 096
Planerat underhåll	5	-163 380	-99 453
Driftskostnader	6	-1 827 355	-1 504 293
Övriga kostnader	7	-466 945	-435 009
Personalkostnader	8	-235 309	-157 369
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 317 970	-2 317 971
Summa rörelsekostnader		-5 140 786	-4 562 191
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-844	413 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter		336	174
Räntekostnader		-905 523	-979 157
Summa finansiella poster		-905 187	-978 983
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-906 031	-565 146
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-906 031	-565 146
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-906 031	-565 146

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	280 101 151	282 419 121
		<u>280 101 151</u>	<u>282 419 121</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		11 371	11 371
		<u>11 371</u>	<u>11 371</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>280 112 522</u>	<u>282 430 492</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 586	446 584
Övriga fordringar		48 171	2 456 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	522 766	123 340
		<u>634 523</u>	<u>3 026 539</u>
Kassa och bank	12	3 229 408	235 037
Summa omsättningstillgångar		<u>3 863 931</u>	<u>3 261 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>283 976 453</u>	<u>285 692 068</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Underhållsfond		1 572 580	1 135 960
		<u>203 862 580</u>	<u>203 425 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 655 621	-2 653 855
Årets resultat		-906 031	-565 146
		<u>-4 561 652</u>	<u>-3 219 001</u>
Summa eget kapital		<u>199 300 928</u>	<u>200 206 959</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	82 789 369	55 329 308
		<u>82 789 369</u>	<u>55 329 308</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	879 712	29 234 401
Leverantörsskulder		214 182	71 267
Skatteskulder		109 310	200 400
Övriga skulder		52 695	123 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	630 257	526 335
		<u>1 886 156</u>	<u>30 155 801</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>283 976 453</u>	<u>285 692 068</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-844
Avskrivningar	2 317 970
	2 317 126
Erhållen ränta	336
Erlagd ränta	-905 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 411 939
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 392 016
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	85 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 888 999
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	28 339 773
Amortering av låneskulder	-29 234 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-894 628
Årets kassaflöde	2 994 371
Likvida medel vid årets början	235 037
Likvida medel vid årets slut	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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 450 464	3 451 320
Hyror lokaler	930 968	954 495
Hyror p-platser/garage	218 400	280 800
Hysesrabatt	-	-119 312
Summa	4 599 832	4 567 303

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	178 485	161 820
Vatten	184 198	219 397
Debiterad fastighetsskatt	102 300	-
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	19 630	24 508
Överlåtelseavgifter	17 843	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 000	3 000
Övriga intäkter	34 654	-
Summa	540 110	408 725

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	10 680	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 121
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 989	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 100	3 651
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 374	3 785
VA & sanitet, installationer	4 516	4 797
Värme, installationer	5 763	-
Ventilation, installationer	8 222	-3 567
El, installationer	1 896	-
Hiss	67 287	24 875
P-platser/garage	-	1 700
Klottersanering	-	11 734
Summa	129 827	48 096

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	123 230	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	73 488
Värme, installationer	-	20 958
Huskropp, fönster	18 150	-
Markytor	22 000	-
P-platser/garage	-	5 007
Summa	163 380	99 453

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	100 200	100 200
Teknisk förvaltning	342 441	90 490
Besiktningkostnader	21 052	13 906
Bevakningskostnader	2 494	1 869
Snöröjning	36 870	-
Serviceavtal	41 022	10 318
Förbrukningsmaterial	63 756	10 463
Övriga utgifter för köpta tjänster	124 037	101 314
El	287 207	163 398
Uppvärmning	313 135	309 176
Vatten och avlopp	160 876	401 289
Avfallshantering	110 906	94 902
Försäkringar	38 352	37 220
Systematiskt brandskyddsarbete	5 766	-
Kabel-TV	57 935	169 748
Bredband	121 307	-
Summa	1 827 355	1 504 293

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 769
Kontorsmaterial och trycksaker	300	-
Tele och post	3 203	5 726
Förvaltningskostnader	163 141	365 100
Revision	50 016	23 750
Bankkostnader	2 021	-
IT-tjänster	4 484	-
Övriga externa tjänster	-	30 364
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	7 300
Övriga externa kostnader	243 780	-
Summa	466 945	435 009

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	177 551	118 248
Övriga arvoden	1 500	1 500
Summa	179 051	119 748
Sociala avgifter	56 258	37 621
Summa	235 309	157 369

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 317 970	2 317 971
Summa	2 317 970	2 317 971

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	165 236 266	165 236 266
-Mark	126 527 734	126 527 734
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	291 764 000	291 764 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 344 879	-7 026 908
	-9 344 879	-7 026 908
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 317 970	-2 317 971
	-2 317 970	-2 317 971
<i>Utgående avskrivningar</i>	-11 662 849	-9 344 879
 Redovisat värde	280 101 151	282 419 121
 <i>Varav</i>		
Byggnader	153 573 417	155 891 387
Mark	126 527 734	126 527 734
 Taxeringsvärden		
Bostäder	152 000 000	152 000 000
Lokaler	10 020 000	10 020 000
Totalt taxeringsvärde	162 020 000	162 020 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>110 200 000</i>	<i>110 200 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	522 766	123 340
Summa	522 766	123 340

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 139 549	174 808
Transaktionskonto Swedbank	89 859	60 229
Summa	3 229 408	235 037

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	879 712	29 234 401
Förfaller 2-5 år från balansdagen	55 583 180	55 329 308
Förfaller senare än fem år från balansdagen	27 206 189	-
Summa	83 669 081	84 563 709

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	83 669 081	84 563 709
Summa	83 669 081	84 563 709

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lån löst	Lån löst	28 638 085	-	28 638 085	-
Nordea	0,77 %	2024-12-20	27 212 975	-	298 000	26 914 975
Nordea	0,65 %	2025-11-11	28 712 649	-	298 316	28 414 333
Stadshypotek	1,29 %	2031-12-01	-	28 339 773	-	28 339 773
Summa			84 563 709	28 339 773	29 234 401	83 669 081

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	156 390	79 443
Upplupna räntekostnader	34 036	41 009
Förutbetalda intäkter	326 408	166 542
Upplupna revisionsarvoden	25 400	-
Upplupna driftskostnader	88 023	239 341
Summa	630 257	526 335

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2022 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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.

Oscar Hjelm
Styrelseordförande

Ingemar Lindeberg

Matilda Eliasson







Kristiina Kuntola

Tuula Pantelidis

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Apr 29 2022 09:18AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Maj 01 2022 03:55PM	Oscar Hjelm granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340619/626b914433ddb	IP ADDRESS 151.177.27.180
Maj 01 2022 04:02PM	 Oscar Charles Lars Hjelm signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.0449 Long 12.692 Signerad med: BankID (fcb4ed60-8039-4049-8e0f-131a280f4d8b)	IP-ADDRESS 151.177.27.180
Apr 29 2022 11:47AM	Ingemar Lindeberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340620/626b91475886d	IP ADDRESS 94.191.153.19
Apr 29 2022 11:48AM	 INGEMAR LINDEBERG signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.5667 Long 12.0833 Signerad med: BankID (55d8a99b-75d9-46cd-820d-89c1bc569352)	IP-ADDRESS 94.191.153.19
Apr 29 2022 09:39AM	Matilda Eliasson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340621/626b91496bf1d	IP ADDRESS 151.177.27.233
Maj 01 2022 12:54PM	 MATILDA ELIASSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 56.0449 Long 12.692 Signerad med: BankID (9e5ca834-d671-4de3-8af6-4b613dcb0d63)	IP-ADDRESS 151.177.27.233
Apr 29 2022 10:31AM	Kristiina Kuntola granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340622/626b914b32461	IP ADDRESS 176.198.54.117
Apr 29 2022 10:33AM	 Outi-Kristiina Kuntola signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 51.1967 Long 6.7742 Signerad med: BankID (e0e453d2-a88f-4ad3-8490-b2366429af7a)	IP-ADDRESS 176.198.54.117
Apr 29 2022 09:30AM	Tuula Pantelidis granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340623/626b914d06ee5	IP ADDRESS 94.191.153.38
Apr 29 2022 09:32AM	 TUULA PANTELIDIS signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7705 Long 12.269 Signerad med: BankID (41f65c81-4228-4b06-abf4-77ab492d8ca4)	IP-ADDRESS 94.191.153.38
Maj 02 2022 03:07PM	Mikael Åberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340624/626b914ec7f5c	IP ADDRESS 34.99.63.31
Maj 03 2022 11:28AM	 MIKAEL ÅBERG signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0685 Signerad med: BankID (08e91d83-3aa6-4d96-b173-7b081082d707)	IP-ADDRESS 34.99.63.31
Maj 03 2022 11:28AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626b866434663 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen för år 2021.

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 2021 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 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 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 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. 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 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 Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen för år 2021 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 revisionsssed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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 dag som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Maj 03 2022 11:32AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 626B8511E3D4A
MAJ 03 2022 11:32AM

Registrerade händelser

Apr 29 2022 08:27AM	Elin Fredriksson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Maj 02 2022 03:58PM	Mikael Åberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1340431/626b854cc8f50	IP ADDRESS 34.99.63.31
Maj 03 2022 11:32AM	 MIKAEL ÅBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0685</i> <i>Signerad med: BankID (5528da8f-8b92-4849-a551-5a411b712b29)</i>	IP-ADRESS 34.99.63.31
Maj 03 2022 11:32AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626b8511e3d4a har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 ianspråkta 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

