

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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, gatubelysning, ogräsbekämpning framför allt i Märsgränd.

Styrelsen

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Keneth Roger Losell | Ordförande |
| Outi-Kristiina Kuntola | Vice ordförande |
| Oscar Charles Lars Hjelm | Sekreterare |
| Bo Håkan Fornander | Kassör |
| Björn Ingemar Lindeberg | Ledamot |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Tomas Johan Ekström | Suppleant |
| Tuula Aune Helena Pantelidis | Suppleant |
| Ulf Bertil Persson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Max Alterbeck
Marianne Ljungberg
Victor Rosengren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

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 | 2022-02-28 |
| 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.

am

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|---------------------------|
| Teknisk förvaltning | Bredablick |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Systematiskt Brandskyddsarbete | FSB Sverige |
| Service VS, kyla, ventilation | Gunnar Karlson 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 |
| Sedumtak | Seduna |

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 i Malmö Bommen 44 garageplatser och därutöver 3 egna utomhusplatser.

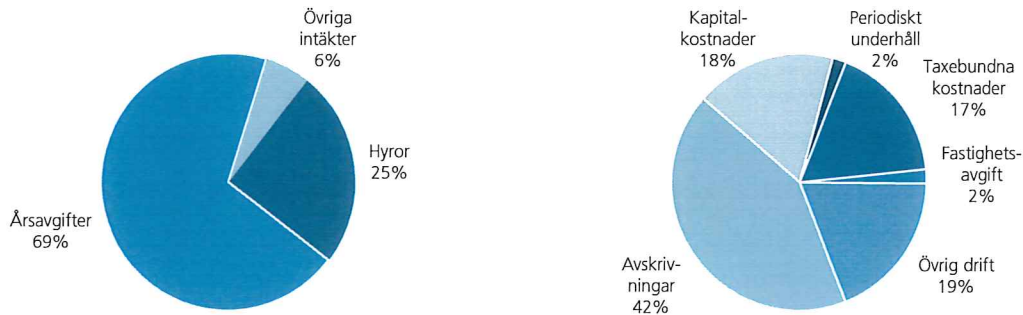
Föreningens ekonomi

I november 2019 tecknades nytt lån för 28,7 Msek, vilket motsvarar ca en tredjedel av föreningens belåning, med 5 års bindningstid, till en ränta på 0,75%. Utgående banktillgodohavanden 2020 är drygt 2,3 miljoner SEK. I övrigt är föreningens ekonomi god.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 579 670 | 2 898 452 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 976 028 | 5 353 536 |
| Finansiella intäkter | 174 | 151 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 1 387 191 |
| | 4 976 202 | 6 740 878 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 244 220 | 2 357 524 |
| Finansiella kostnader | 979 157 | 1 117 130 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 177 679 | 264 644 |
| Minskning av långfristiga skulder | 894 628 | 2 320 362 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 1 677 759 | 0 |
| | 5 973 444 | 6 059 660 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 582 428 | 3 579 670 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -997 242 | 681 218 |

*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 1 429 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 i helhet tillbringade ny typ av uppmaningar pga den globala Covid-19 pandemin också för vår bostadsrättsförening. Styrelsen har genomfört arbetet och olika projekten med extra säkerhetsåtgärder bland annat i all styrelsearbete som övergått helt till det virtuella, i interaktion med externa parter och i form av anpassade husregler. Men rätt fokus och anpassning har styrelsen lyckats minimera någon negativ påverkning och förening har utvecklat vidare på ett positivt sätt. Året har varit mycket produktivt.

Styrelsen har under 2020 etablerat en ny fastighetsförvaltare Bredablick Förvaltning AB och fortsatt utveckla fastighetskötsel samt få goda rutiner i vårt samarbete med Bredablick som vår förvaltningspartner.

Tillsammans med Brf Skeppstädgården 2 har ett projekt för en helhetlig trädgårdsskötsel genomförts. Det resulterade till ett avtal med Bredablick för gemensam trädgårdsskötsel för hela fastigheten. Avtal har också skrivits med Seduna för att ta hand om våra sedumtak.

I början av 2020 flyttade City Frukt in som andrahandshyresgäst hos Subway och Sallads & Smoothies flyttade in i Torget Bistros lokal.

I mars när hotet från pandemin började bli verklighet efterfrågade våra hyresgäster till lokalerna, Torget Bistro (Titanworks Holding AB) och Subway (TME Invest AB), om hyressänkning pga sjunkande intäkter vilket styrelsen beviljade då föreningen kunde söka ersättning från Länsstyrelsen för hälften av hyressänkningen.

OVK för lokalerna (utföres vart 3:e år) blev utförd i juli. Åtgärderna som rekommenderades har genomförts.

Styrelsen beslutade om att måla om första våningen i trapphusen då uppräskning ansågs vara behövligt, vilket utfördes i april. I samband med ommålningen installerades nya anslagstavlor i entréerna.

För att öka personsäkerheten i huset togs det ett beslut om att installera en grind till loftgången på våning 7, som också blev installerad under 2020. Det togs även beslut om att installera fallskydd i trappa 4 våning 1 då det upptäcktes att allvarliga personskadorna kan uppstå. Installation av fallskyddet planeras göras i början på 2021.

Process för att installera laddstolpar i garaget i samarbete med Brf 2 har varit igång under merparten av 2020. Intresse-enkät skickades till alla boende hos båda föreningarna och det uppkom en klar indikation att efterfrågan och intresset fanns. Processen har tagit tid pga en viss komplexitet och prioritering av olika viktiga projekt. Bägge styrelser har sett vikten att introducera och implementera en säker, ekonomiskt hållbar och generellt genomförbar lösning. Installation av laddstolpar har planerats för att ske under 2021.

För att minska eventuella felparkeringar i Märsgård, har styrelsen tagit beslut i samarbete med samfälligheten för Märsgård att ingå ett avtal med Apcoa om övervakning med parkeringsvakter. Avtal med Apcoa skrevs också för garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret forts.

I september skrevs nytt avtal med ComHem om utökat bredband till 100/10Mbit istället för 50/10Mbit. Då ingen årlig indexhöjning av distributionsavtalet med ComHem har utförts mot boende sedan 2016, beslutade styrelsen om att införa detta med start av januari 2021.

Sista åtgärdsveckan från 2 års garantibesiktning utfördes vecka 39 av Hökerum Bygg AB som utförde de flesta åtgärderna. Protokoll från HökerumBygg AB skickades till COWI som har stängt 2 års garantibesiktningen.

Med fokusering och aktivt agerande mot Hökerum Bygg AB, har vår undercentral som har varit ett utdraget problem, blivit färdigställt enligt rapportering från Hökerum Bygg AB. BredaBlick har informerats om att börja övervaka systemen i undercentralen. Denna färdigställning förväntas ge förening ett bättre energiläge och därmed lägre energikostnader i framtiden.

I och med föreningens övergång till BredaBlick som teknisk förvaltare valdes också BredaBlick att ta över vår ekonomiska förvaltning. Övergången från SBC till BredaBlick började i oktober och full övertagande av BredaBlick sker 2021-01-01.

Trivselenkät blev utskickad till alla boende i slutet av 2020 där utfallet var mycket uppmuntrande. Svarsprocenten var relativt hög och majoriteten av medlemmar var nöjda med trivselen generellt i föreningen. Styrelsen kommer under 2021 titta på förslagen från enkäten.

Trots pandemin och restriktioner denna medför har föreningen lyckats genomföra två trivseldagar med gott resultat och god gemenskap.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 611 | 611 | 611 | 611 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 009 | 995 | 498 | 476 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 14 978 | 15 136 | 15 547 | 15 706 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 25 | 34 | 26 | 30 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 47 | 39 | 45 | 54 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 61 | 53 | 46 | 37 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 149 | 169 | 151 | 149 |
| Soliditet (%) | 70 | 70 | 69 | 69 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -565 | -439 | -725 | 332 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 010 | 4 992 | 4 844 | 4 798 |

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 | 1 135 960 | 600 000 | 0 | 535 960 |
| S:a bundet eget kapital | 203 425 960 | 600 000 | 0 | 202 825 960 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 653 855 | -600 000 | -438 938 | -1 614 917 |
| Årets resultat | -565 146 | -565 146 | 438 938 | -438 938 |
| S:a ansamlad förlust | -3 219 001 | -1 165 146 | 0 | -2 053 855 |
| S:a eget kapital | 200 206 959 | -565 146 | 0 | 200 772 105 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -565 146 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 053 855 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -600 000 |
| summa fritt eget kapital | -3 219 001 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 94 446 |
| -3 124 555 |

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

M

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 029 680 | 4 992 317 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -53 652 | 361 219 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 976 028 | 5 353 536 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 653 682 | -1 482 539 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -433 169 | -713 980 |
| Personalkostnader | Not 6 | -157 369 | -161 005 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 317 971 | -2 317 971 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 562 191 | -4 675 495 |
| RÖRELSERESULTAT | | 413 837 | 678 041 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 174 | 151 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -979 157 | -1 117 130 |
| Summa finansiella poster | | -978 983 | -1 116 979 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -565 146 | -438 938 |
| ÅRETS RESULTAT | | -565 146 | -438 938 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,14 | 282 419 121 | 284 737 092 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 282 419 121 | 284 737 092 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 11 371 | 11 371 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 11 371 | 11 371 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 282 430 492 | 284 748 463 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 446 584 | 285 000 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 456 615 | 3 693 450 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 | 123 339 | 66 466 |
| Summa kortfristiga fordringar | 3 026 538 | 4 044 916 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 235 037 | 36 221 |
| Summa kassa och bank | 235 037 | 36 221 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 261 575 | 4 081 138 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 285 692 068 | 288 829 600 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 202 290 000 | 202 290 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 135 960 | 535 960 |
| Summa bundet eget kapital | | 203 425 960 | 202 825 960 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 653 855 | -1 614 917 |
| Årets resultat | | -565 146 | -438 938 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 219 001 | -2 053 855 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 200 206 959 | 200 772 105 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 55 329 308 | 84 563 709 |
| Summa långfristiga skulder | | 55 329 308 | 84 563 709 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 29 234 401 | 894 628 |
| Leverantörsskulder | | 71 267 | 166 012 |
| Skatteskulder | | 200 400 | 203 370 |
| Övriga skulder | | 123 398 | 1 550 903 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 526 335 | 678 874 |
| Summa kortfristiga skulder | | 30 155 801 | 3 493 787 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 285 692 068 | 288 829 600 |

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 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------|--------|
| 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

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 451 320 | 3 451 320 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 954 494 | 940 969 |
| Hyror garage moms | 266 400 | 380 334 |
| Hyror parkering | 14 400 | 14 400 |
| Bredbandsintäkter | 161 820 | 161 820 |
| Hysesrabatt | -119 312 | 0 |
| Vattenintäkter | 273 054 | 0 |
| Gemensamhetslokal | 24 508 | 28 492 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 000 | 6 875 |
| Gästlägenhet | 0 | 8 100 |
| Öresutjämning | -5 | 7 |
| | 5 029 680 | 4 992 317 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fakturerade kostnader | -142 111 | 321 920 |
| | Extra statligt stöd | 59 656 | 0 |
| | Återbäring försäkringsbolag | 2 772 | 1 705 |
| | Övriga intäkter | 26 031 | 37 594 |
| | | -53 652 | 361 219 |
| | | | |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 53 344 | 8 643 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 656 | 14 469 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 3 430 |
| | Städning entreprenad | 14 375 | 0 |
| | Städning enligt beställning | 18 854 | 10 669 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 9 538 | 0 |
| | Hissbesiktning | 4 368 | 5 950 |
| | Bevakning | 1 869 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 17 820 | 0 |
| | Sophantering | 4 279 | 0 |
| | Gård | 3 261 | 2 788 |
| | Serviceavtal | 10 318 | 12 441 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 463 | 30 870 |
| | Brandskydd | 5 007 | 15 463 |
| | Fordon | 83 494 | 82 737 |
| | | 237 646 | 187 460 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 1 121 | 2 242 |
| | Entré/trapphus | 3 785 | 0 |
| | Lås | 3 651 | 3 228 |
| | VVS | 4 797 | 11 496 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 2 206 |
| | Ventilation | -3 567 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 1 835 |
| | Hiss | 24 875 | 28 104 |
| | Garage/parkering | 1 700 | 4 774 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 11 734 | 6 025 |
| | | 48 096 | 59 910 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 73 488 | 0 |
| | Värmeanläggning | 20 958 | 0 |
| | | 94 446 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER forts. | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 163 398 | 221 805 |
| | Värme | 309 176 | 254 146 |
| | Vatten | 401 289 | 347 516 |
| | Sophämtning/renhållning | 90 623 | 90 638 |
| | | 964 486 | 914 104 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 37 220 | 35 043 |
| | Kabel-TV | 169 748 | 165 228 |
| | Bredband | 1 840 | 1 424 |
| | | 208 808 | 201 695 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 100 200 | 119 370 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 653 682 | 1 482 539 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 3 983 | 7 532 |
| | Tele- och datakommunikation | 3 886 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 700 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 23 750 | 19 500 |
| | Föreningskostnader | 2 738 | 1 743 |
| | Styrelseomkostnader | 4 057 | 1 560 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 541 | 4 644 |
| | Förvaltningsarvode | 336 102 | 371 579 |
| | Administration | 11 979 | 7 205 |
| | Korttidsinventarier | 2 769 | 4 663 |
| | Konsultarvode | 30 364 | 287 980 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 300 | 7 150 |
| | | 433 169 | 713 980 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 119 748 | 122 500 |
| | Sociala kostnader | 37 621 | 38 505 |
| | | 157 369 | 161 005 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 155 400 | 1 155 400 |
| | Förbättringar | 1 162 571 | 1 162 571 |
| | | 2 317 971 | 2 317 971 |

| Not 8 | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| BYGGNADER OCH MARK | | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | | 291 764 000 | 291 764 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | | 291 764 000 | 291 764 000 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Vid årets början | | -7 026 908 | -4 708 938 |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -2 317 971 | -2 317 971 |
| Utgående avskrivning enligt plan | | -9 344 879 | -7 026 908 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | | | |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | | 126 527 734 | 126 527 734 |
| Taxeringsvärde | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | | 110 200 000 | 110 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | | 51 820 000 | 51 820 000 |
| | | 162 020 000 | 162 020 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| Bostäder | | 152 000 000 | 152 000 000 |
| Lokaler | | 10 020 000 | 10 020 000 |
| | | 162 020 000 | 162 020 000 |
| Not 9 | | | |
| ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | | |
| | Nominellt värde | Bokfört värde | Bokfört värde |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 |
| Malmö Bommen 1 AB | 256 | 11 371 | 11 371 |
| | | 11 371 | 11 371 |
| Not 10 | | | |
| ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Skattekonto | | 100 256 | 2 |
| Klientmedel hos SBC | | 2 347 391 | 3 543 448 |
| Fordringar | | 0 | 150 000 |
| Fordringar kreditfakturor | | 8 968 | 0 |
| | | 2 456 615 | 3 693 450 |
| Not 11 | | | |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Försäkring | | 25 412 | 0 |
| Kabel-TV | | 44 927 | 0 |
| Bredband | | 0 | 356 |
| Förvaltning | | 0 | 66 110 |
| Vattenintäkter | | 53 000 | 0 |
| | | 123 339 | 66 466 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|----------------|
| | Vid årets början | 535 960 | 352 480 |
| | Reservering enligt stadgar | 600 000 | 183 480 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 135 960 | 535 960 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | Nordea | 0,870 % | 27 212 975 | 27 510 975 | 2024-12-20 |
| | Swedbank | 1,620 % | 28 638 085 | 28 936 397 | 2021-12-21 |
| | Nordea | 1,190 % | 0 | 29 010 965 | Löst |
| | Nordea | 0,750 % | 28 712 649 | 0 | 2025-11-11 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 84 563 709 | 85 458 337 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -29 234 401 | -894 628 | |
| | | | 55 329 308 | 84 563 709 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 090 569 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 89 494 000 | 89 494 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| | El | 17 099 | 24 469 |
| | Värme | 66 041 | 43 113 |
| | Arvoden | 60 450 | 61 484 |
| | Sociala avgifter | 18 993 | 19 318 |
| | Ränta | 41 009 | 19 278 |
| | Avgifter och hyror | 166 542 | 328 980 |
| | Adm arvode | 156 201 | 182 232 |
| | | 526 335 | 678 874 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Implementering och installation av laddstolpar har planerats för att ske under 2021. I övrigt kommer styrelsen att arbeta med att föreningen ska drivas så effektivt som möjlig, samt genomföra förbättringar på uppdrag av föreningens medlemmar.

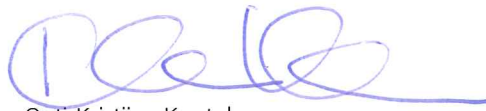
M

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5 / 3 2021



Keneth Roger Losell
Ordförande



Outi-Kristiina Kuntola
Vice ordförande



Oscar Charles Lars Hjelm
Sekreterare



Bo Håkan Fornander
Kassör



Björn Ingemar Lindeberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen, org.nr 769628-3865 för år 2020.

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 2020 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 Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen, org.nr 769628-3865 för år 2020 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 tryggt 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 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 26 april 2021
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg.
Auktoriserad revisor