

Årsredovisning 2023

Brf Västra Citadellskaen

769636-5936



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Citadells kajen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-08-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löjan 3. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 9 897 kvm och 3 lokaler om 349 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Styrelsens sammansättning

Mikael Franzén	Ordförande
Göran Håkansson	Sekreterare
Kerstin Dahl	Vice Ordförande
Matts Lindblad	Styrelseledamot
Roger Wärlstedt	Styrelseledamot
Caroline Nyqvist Alvarez	Suppleant
Christer Ingelström	Suppleant

Valberedning

Simon Ahl
Peter Lindholm
Joel Roos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Sopsortering	Prezero
Teknisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och el	E.O.N
Mätning el och vatten	IMD
Hissar	Kone
Bil- och cykelpool	Our Green Car
Bredband och kabel	Telenor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Västra Citadells kajen, med en andel på 53.4%.

Samfälligheten förvaltar tillsammans med Fastighets AB Remulus garaget.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är också tillsammans med Fastighets AB Remulus II och Nordr delägare i en gemensamhetsanläggning GA:2, innehållande bl a kvartersgatan. Föreningen har bl a till uppgift att färdigställa och förvalta gatan mellan Citadellsvägen 17 och den ännu ej uppförda fastigheten i direkt anslutning därtill.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil och i allt väsentligt följt budget. I mars skrevs det första lånet om, varvid föreningen amorterade 4 900 000kr utöver plan. Det nya lånet skrevs på 1 år med 4,31% ränta, och ska därmed skrivas om 2024-03-01. Elstödet från staten på 337 557 kr som föreningen erhöll har återbetalats till medlemmarna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med +2,00%.

Övriga uppgifter

Under året har arbetet fortsatt med att inbrottssäkra fastigheten. Bl a har nya kraftiga brytskydd monterats på samtliga ytterdörrar i fastigheten. Föreningen har under året inrett takterassen och föreningslokalen. Den sistnämnda går nu att hyra som övernattningslägenhet, festlokal eller för möten.

I maj flyttade La Noc in i lokal 3, och i slutet av året startade Grekiska Grill & bar i de lokaler Brödernas tidigare hyrt. Förhandling kring lokal 2 pågår och väntas vara klara i början av 2024.

I november-december genomfördes tvåårsbesiktningen av vår fastighet tillsammans med Skanska och en oberoende byggkonsult. De punkter som tagits upp i protokollet kommer att åtgärdas de tre första månaderna 2024. Projektet gällande Our Green Car har under tidigare räkenskapsår bokförts på ett felaktigt sätt, vilket påverkar både resultat- och balansräkning, och ger ett något missvisande resultat men påverkar inte ekonomin i föreningen. Punkten årsavgifter har under tidigare räkenskapsår blivit felaktigt periodiserad vilket föranleder till en missvisande avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 193 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	8 647 283	6 920 249
Resultat efter fin. poster	-2 170 112	-2 233 482
Soliditet (%)	81	79
Yttre fond	1 041 263	222 072
Taxeringsvärde	340 241 000	340 241 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	726	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	81,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 747	13 444
Skuldsättning per kvm	12 313	12 987
Sparande per kvm	294	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	90
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	37	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26
Energikostnad per kvm	152	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	0,40
Räntekänslighet	17,55	22,47

Flerårs översikten för 2022 är räknat på 10 månaders intäkter och kostnader då föreningen är så pass ny att data för 12 månader inte finns tillgängligt.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 526 639 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	503 700 000	-	-	503 700 000
Upplåtelseavgifter	48 516 054	-	-	48 516 054
Fond, yttre underhåll	222 072	-	819 191	1 041 263
Balanserat resultat	0	-2 223 054	-819 191	-3 042 245
Årets resultat	-2 223 054	2 223 054	-2 170 112	-2 170 112
Eget kapital	550 215 072	0	-2 170 112	548 044 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 042 245
Årets resultat	-2 170 112
Totalt	-5 212 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	819 191
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 825
Balanseras i ny räkning	-5 917 723
	-5 212 357

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 647 283	6 920 249
Övriga rörelseintäkter	3	337 556	328 314
Summa rörelseintäkter		8 984 838	7 248 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 039 595	-2 642 054
Övriga externa kostnader	9	-45 184	-562 063
Personalkostnader	10	-146 791	-92 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 407 164	-4 525 921
Summa rörelsekostnader		-8 638 734	-7 822 369
RÖRELSERESULTAT		346 104	-573 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 796	2 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 524 012	-1 651 356
Summa finansiella poster		-2 516 216	-1 649 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 170 112	-2 223 054
ÅRETS RESULTAT		-2 170 112	-2 223 054

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	676 527 704	683 582 972
Summa materiella anläggningstillgångar		676 527 704	683 582 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		676 527 704	683 582 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 345	285 498
Övriga fordringar	13	2 099 834	8 050 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	453 687	528 680
Summa kortfristiga fordringar		2 567 866	8 864 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 567 866	8 864 567
SUMMA TILLGÅNGAR		679 095 570	692 447 539

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		552 216 054	552 216 054
Fond för yttre underhåll		1 041 263	222 072
Summa bundet eget kapital		553 257 317	552 438 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 042 245	0
Årets resultat		-2 170 112	-2 223 054
Summa fritt eget kapital		-5 212 357	-2 223 054
SUMMA EGET KAPITAL		548 044 960	550 215 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	96 295 000	98 295 000
Övriga långfristiga skulder		280 312	226 875
Summa långfristiga skulder		96 575 312	98 521 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 865 000	34 765 000
Leverantörsskulder		166 122	3 959 922
Skatteskulder		-9 252	18 482
Övriga kortfristiga skulder		1 219 199	1 152 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 234 229	3 814 483
Summa kortfristiga skulder		34 475 298	43 710 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		679 095 570	692 447 539

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	346 104	-573 807
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 407 164	4 525 921
	5 753 268	3 952 114
Erhållen ränta	7 796	2 109
Erlagd ränta	-2 467 234	-1 487 026
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 293 830	2 467 197
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-541 648	526 312 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 984 809	-4 864 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 232 627	523 914 917
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 648 104	19 466 867
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 648 104	19 466 867
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	25 416 972
Upptagna lån	0	135 060 000
Amortering av lån	-6 900 000	-2 000 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-695 860 619
Depositioner	53 437	226 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 846 563	-537 156 772
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 431 086	6 225 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 025 122	1 800 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	594 036	8 025 122

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västra Citadells kajen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 137 615	5 014 450
Hysesintäkter, lokaler	838 949	649 687
Hysesintäkter, p-platser	574 638	333 251
Kabel-TV/Bredband	255 420	212 850
Vatten	127 871	108 315
El	648 336	581 275
Övriga intäkter	46 057	14 502
Värme	18 397	5 919
Summa	8 647 283	6 920 249

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Our Green Car Sweden AB, kompensation Skanska	0	291 164
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Elprisstöd	337 557	0
Övriga intäkter	0	32 466
Erhållna skadestånd	0	4 688
Summa	337 556	328 314

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Lokalvård	126 045	101 541
Fastighetsskötsel	78 900	63 062
Besiktning och service	133 012	107 864
Övrigt	19 725	0
Snöskottning	40 002	39 518
Summa	397 684	311 985

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	13 764	0
Bostäder	6 027	1 000
Lokaler	12 465	0
Källarutrymmen	8 950	1 932
Soprum/miljöanläggning	2 331	0
Dörrar och lås/porttele	63 608	97 441
Övriga gemensamma utrymmen	30 105	1 276
VA	8 596	0
Ventilation	11 142	0
El	2 129	0
Hissar	23 142	0
Garage och p-platser	1 800	0
Summa	184 059	101 649

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	113 825	0
Summa	113 825	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	864 915	917 966
Återbetalning elstöd	216 498	0
Uppvärmning	383 482	182 826
Vatten	307 781	263 656
Sophämtning	92 725	66 247
Summa	1 865 400	1 430 695

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	125 481	95 373
Bredband	260 736	216 639
Slutavräkning Skanska	0	421 563
Fastighetsskatt	92 410	92 410
Beräknad fastighetsskatt	0	-28 260
Summa	478 627	797 725

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	-185 321	337 965
Förbrukningsmaterial	82 654	79 432
Juridiska kostnader	2 927	750
Revisionsarvoden	16 063	12 688
Ekonomisk förvaltning	128 861	131 229
Summa	45 184	562 063

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	112 945	72 500
Sociala avgifter	33 846	19 831
Summa	146 791	92 331

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 529 906	1 651 283
Övriga räntekostnader	-5 894	73
Summa	2 524 012	1 651 356

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	688 108 893	707 575 760
Årets inköp	-1 648 104	-19 466 867
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	686 460 789	688 108 893
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 525 921	0
Årets avskrivning	-5 407 164	-4 525 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 933 085	-4 525 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	676 527 704	683 582 972
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 350 000</i>	<i>143 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 800 000	245 800 000
Taxeringsvärde mark	94 441 000	94 441 000
Summa	340 241 000	340 241 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	87 774	1 186
Skattefordringar	672 816	0
Övriga fordringar	152 471	24 081
Bankkonto hos SBC	592 737	0
Nabo Klientmedelskonto	588 394	6 973 013
Borgo	5 642	1 052 109
Summa	2 099 834	8 050 389

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 264	381 221
Försäkringspremier	53 199	50 994
Bredband	64 224	64 224
Förvaltning	0	32 241
Summa	453 687	528 680

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-02-18	1,43 %	32 765 000	33 265 000
Nordea	2023-03-01	4,31 %	27 865 000	33 265 000
Nordea	2025-02-19	1,27 %	32 765 000	33 265 000
Nordea	2027-02-17	1,61 %	32 765 000	33 265 000
Summa			126 160 000	133 060 000
Varav kortfristig del			29 865 000	34 765 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 116 160 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 135 043	2 623 930
El	107 193	241 207
Uppvärmning	58 578	47 489
Utgiftsräntor	221 099	164 330
Vatten	102 579	0
Förutbetalda avgifter/hyror	592 737	722 527
Beräknat revisionsarvode	17 000	15 000
Summa	3 234 229	3 814 483

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	134 560 000	134 560 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året beslutade styrelsen att investera i en utökad solcellsanläggning. Anläggningen kommer att installeras under våren 2024, och innebär en fördubbling av nuvarande solcellsanläggning.

Underskrifter

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

Malmö

Göran Håkansson
Sekreterare

Kerstin Eva Marie Dahl
Vice Ordförande

Matts Lindblad
Styrelseledamot

Mikael Franzén
Ordförande

Roger Wärlstedt
Styrelseledamot

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

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 20:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 08:23

DOCUMENT ID:

BJmPOUm7XR

ENVELOPE ID:

BJPd8mXX0-BJmPOUm7XR

DOCUMENT NAME:

Brf Västra Citadellskajen, 769636-5936 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAUL ROGER WÄRLESTEDT RWA@DAMSTAHL.COM	Signed Authenticated	16.05.2024 08:25 16.05.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/03) IP: 194.17.59.30
2. GÖRAN HÅKANSSON goran.hakansson.hollviken@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:29 16.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/27) IP: 94.234.98.228
3. MATTS LINDBLADH matts.lindblad@slu.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:14 16.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/11) IP: 85.228.173.241
4. Kerstin Eva Marie Dahl kerstindahl001@icloud.com	Signed Authenticated	16.05.2024 13:22 16.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/11) IP: 72.38.172.227
5. MIKAEL FRANZÉN mifran@live.co.uk	Signed Authenticated	16.05.2024 13:35 16.05.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/23) IP: 94.254.63.96
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 20:24 16.05.2024 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Citadellskaen, org. nr 769636-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Citadellskaen för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Västra Citadellska-
jen för år 2023 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 obero-
ende 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens 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 ersätt-
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-
ningsåtgärder 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 disposit-
ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om
förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 20:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 08:23

DOCUMENT ID:

HkWDuLXm70

ENVELOPE ID:

SyxP_U777C-HkWDuLXm70

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Västra Citadellskajen 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	16.05.2024 20:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	16.05.2024 20:24	Low	IP: 83.233.119.208

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed