



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Skonaren 1	2011	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 2023: TryggHansa, 2024: IF försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 218 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 271 kvm. Byggnadernas totalyta är 3489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Fridh	Ordförande
Annika Mattsson	Styrelseledamot
Fredrik Ax	Styrelseledamot
Gert-Ove Torkel Ellström	Styrelseledamot
Nils Fryklund	Styrelseledamot
Tim Isaksson	Suppleant
Helena Hofve	Suppleant
Erik Grenestam	Suppleant

Valberedning

Håkan Karlström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Camilla Bakklund Extern Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-27. Rösta om att genomföra föreslagna ändringar i föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-10. Rösta om att införa individuell mätning och debitering av hushållsel.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll av fasad, lasering av alla skivor och byte av slitna skivor
Filterbyte FTX-system
Underhåll och felsökning av värme- och ventilationssystem (FTX)
Omfattande vattenläcka på taket på våning 5
Fönsterbyte våning 5
Uppdatering av nödtelefoner i hissar

Planerade underhåll

- 2024** ● Filterbyte

Avtal med leverantörer

Värme och ventilation	SECON/Svensk Energi Consult AB
Hissar	TK Elevator
Vattenläckage	Polygon Sverige AB
Entreprenad för hantering av vattenläcka	Karaten Bygg AB
Underhåll av fasad (lasering och byte av skivor)	RC Måleri AB
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	AllaBrf
Fiber	Bredband2
TV	Tele2
Porttelefoni	Safe Team
Fjärrvärme och el	EON
Försäkring	TryggHansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med stormen Hans framfart i augusti 2023 fick vi en större takläcka på låghuset på Einar Hansens Esplanad 71. Vi har genomfört fasadunderhåll på samtliga fastigheter. Vi har med Secons hjälp trimmat vårt ventilationssystem för att få ut mer värme under årets kalla månader, samt underhållit aggregat/utrustning i lägenheter som gått sönder eller inte fungerat optimalt.

Ekonomi

Ett av föreningens lån förföll och omförhandlades, med höjda räntekostnader till följd.

Vi gjorde en extraamortering på 415.000 kr på ett av lånen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 688 675	2 695 028	2 597 277	2 457 923
Resultat efter fin. poster	-2 211 750	-568 099	-833 110	-595 402
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 666 865	1 165 004	1 179 948	1 179 948
Taxeringsvärde	100 300 000	100 300 000	86 080 000	86 080 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	767	774	774	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 166	8 356	8 441	8 497
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 166	8 356	8 441	8 497
Sparande per kvm totalyta, kr	165	262	233	372
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	11	14	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	81	82	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	144	125	129	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,72	-	-
Räntekänslighet (%)	10,63	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Som engångskostnad har vi haft:

Takreparation på 946.374:-

Tidigarelagd fasadbyte på 678 125 :-

Nödtelefon i hiss på 54.375:-

Fönsterbyte: 61.875:-

inga av dessa kostnader har täckts av vår försäkring.

Föreningen har avskrivningar om 1 276 932:- vilket ej påverkar likviditeten.

Föreningen har gjort en extra amortering om 400 000:- för att sänka räntekostnaden.

Vi har genomfört en höjning av avgiften med 5% från årsskiftet 2024 samt kommer vattenförbrukning att debiteras extra med start troligtvis 1 juli 2024. Detta bör ge en intäkt på ytterligare 4%

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	132 488 000	-	-	132 488 000
Fond, yttre underhåll	1 165 004	149 472	352 389	1 666 865
Uppskrivningsfond	14 250 000	-	-	14 250 000
Balanserat resultat	-19 171 556	-717 571	-352 389	-20 241 517
Årets resultat	-568 099	568 099	-2 211 750	-2 211 750
Eget kapital	128 163 348	0	-2 211 750	125 951 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 889 128
Årets resultat	-2 211 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 389
Totalt	-22 453 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	678 125
Balanseras i ny räkning	-21 775 142

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	2 688 675	2 695 028
Övriga rörelseintäkter	3	93 117	31 656
Summa rörelseintäkter		2 781 792	2 726 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 867 414	-1 362 999
Övriga externa kostnader	9	-177 074	-103 963
Personalkostnader	10	-40 035	-60 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276 932	-1 276 932
Summa rörelsekostnader		-4 361 455	-2 803 998
RÖRELSERESULTAT		-1 579 663	-77 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		51 541	13 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-683 628	-504 505
Summa finansiella poster		-632 087	-490 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 211 750	-568 099
ÅRETS RESULTAT		-2 211 750	-568 099

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	153 784 065	155 060 997
Summa materiella anläggningstillgångar		153 784 065	155 060 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 784 065	155 060 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 899	484 338
Övriga fordringar	13	1 599 499	10 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	123 003	17 649
Summa kortfristiga fordringar		1 748 401	512 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		551 507	2 894 606
Summa kassa och bank		551 507	2 894 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 299 908	3 406 984
SUMMA TILLGÅNGAR		156 083 973	158 467 981

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Fond för yttre underhåll		1 666 865	1 165 004
Summa bundet eget kapital		148 404 865	147 903 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 241 517	-19 171 556
Årets resultat		-2 211 750	-568 099
Summa fritt eget kapital		-22 453 267	-19 739 656
SUMMA EGET KAPITAL		125 951 598	128 163 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 752 250	19 489 800
Summa långfristiga skulder		10 752 250	19 489 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 737 550	9 663 480
Leverantörsskulder		1 171 237	25 492
Övriga kortfristiga skulder		19 236	19 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	452 101	1 106 373
Summa kortfristiga skulder		19 380 124	10 814 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 083 973	158 467 981

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 579 663	-77 315
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 276 932	1 276 932
	-302 731	1 199 617
Erhållen ränta	51 541	13 720
Erlagd ränta	-749 002	-417 114
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 000 192	796 224
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-136 624	-369 177
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	556 595	525 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-580 221	952 537
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-663 480	-295 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-663 480	-295 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 243 701	656 557
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 894 606	2 238 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 650 906	2 894 606

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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 fond för yttre underhåll enligt nya stadgar görs i årsbokslutet om 101kr/kvm av lägenhetsyta enligt nya stadgar. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 531 139	2 236 932
Årsavgifter lokaler	111 483	134 148
Årsavgifter lokaler, moms	36 045	54 216
Uppvärmning	0	256 176
Uppvärmning, moms	0	5 856
Drift	0	7 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	700
Övernattnings-/gästlägenhet	5 200	0
Pantsättningsavgift	4 808	0
Summa	2 688 675	2 695 028

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	1
Övriga intäkter	93 121	1 179
Försäkringsersättning	0	30 475
Summa	93 117	31 656

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	227 347	108 595
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 759	0
Städning enligt avtal	4 769	49 171
Besiktningar	5 794	0
Hissbesiktning	92 883	22 803
Brandskydd	0	11 356
Bevakning	2 076	0
Gårdkostnader	0	50 943
Snöröjning/sandning	16 057	24 953
Mattvätt/Hyrmattor	6 776	11 973
Förbrukningsmaterial	9 200	2 685
Summa	366 660	282 479

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	50 439	0
Hyreslägenheter	0	4 307
Dörrar och lås/porttele	0	46 844
VVS	0	50 741
Värmeanläggning/undercentral	0	17 450
Ventilation	0	56 358
Elinstallationer	3 688	7 911
Hissar	0	15 085
Tak	946 374	0
Fönster	61 875	0
Balkonger/altaner	0	12 549
Summa	1 062 376	211 245

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	145 911
Ventilation	0	58 000
Fasader	678 125	0
Summa	678 125	203 911

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 214	37 546
Uppvärmning	338 746	283 631
Vatten	117 748	113 457
Sophämtning/renhållning	57 852	30 767
Summa	558 559	465 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62 110	55 523
Kabel-TV	31 022	28 748
Bredband	45 562	52 692
Fastighetsskatt	63 000	63 000
Summa	201 694	199 963

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 494	7 775
Juridiska åtgärder	0	1 562
Inkassokostnader	0	68
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	15 000
Fritids och trivselkostnader	0	3 407
Föreningskostnader	0	3 724
Förvaltningsarvode enl avtal	21 753	55 232
Övriga förvaltningsarvoden	5 910	3 602
Korttidsinventarier	0	9 659
Administration	2 583	3 135
Konsultkostnader	11 852	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	108 732	800
Summa	177 074	103 963

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	34 959	48 300
Arbetsgivaravgifter	5 076	11 804
Summa	40 035	60 104

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	682 544	504 146
Dröjsmålsränta	283	61
Kostnadsränta skatter och avgifter	801	298
Summa	683 628	504 505

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 638 000	164 638 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 638 000	164 638 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 577 003	-8 300 071
Årets avskrivning	-1 276 932	-1 276 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 853 935	-9 577 003
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 784 065	155 060 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 944 610</i>	<i>36 944 610</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	26 300 000	26 300 000
Summa	100 300 000	100 300 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	100	10 391
Klientmedel	903 383	0
Avräkning övrigt	500 000	0
Transaktionskonto	196 016	0
Summa	1 599 499	10 391

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	2 516
Förutbet försäkr premier	15 381	0
Förutbet kabel-TV	8 147	7 691
Förutbet bredband	7 600	7 442
Övr förutb kostn uppl int	91 875	0
Summa	123 003	17 649

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-06-19	0,65 %	8 737 550	8 842 530
Nordea Hypotek AB	2025-06-18	3,26 %	10 752 250	10 752 250
Nordea	2024-07-03	4,54 %	9 000 000	9 558 500
Summa			28 489 800	29 153 280
Varav kortfristig del			17 737 550	9 663 480

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
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	1 132
Upplupna kostnader	1 875	124 941
Uppl kostn el	5 984	6 538
Uppl kostnad Värme	48 832	72 974
Uppl kostn räntor	67 460	132 834
Uppl kostn vatten	11 767	0
Upplu kostnad förvaltning	0	1 264
Uppl kostnad arvoden	53 500	60 700
Uppl lagstadgade soc avg	0	19 072
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 882	0
Förutbet hyror/avgifter	233 301	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	671 919
Beräkn arvode revision	16 500	15 000
Summa	452 101	1 106 373

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Annika Mattsson
Styrelseledamot

Fredrik Ax
Styrelseledamot

Gert-Ove Torkel Ellström
Styrelseledamot

Johan Fridh
Ordförande

Nils Fryklund
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Camilla Bakklund
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 13:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 16:25

DOCUMENT ID:

S1M5R93E4R

ENVELOPE ID:

B1lqRq2V40-S1M5R93E4R

DOCUMENT NAME:

Brf Skonaren Västra Hamnen, 769622-3044 - Årsredovisning 2023.
pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT-OVE TORKELELLSTRÖM goe@telia.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:35 29.05.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/24) IP: 62.220.185.254
2. NILS FRYKLUND fryklundarna@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:31 29.05.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/22) IP: 46.162.102.46
3. Lars Fredrik Ax fredrik@brfskonaren.se	Signed Authenticated	30.05.2024 09:36 30.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/03) IP: 46.162.103.103
4. ANNIKA MATTSSON annika.mattsson@granitor.se	Signed Authenticated	30.05.2024 12:16 30.05.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/03) IP: 158.255.221.10
5. JOHAN FRIDH johan.fridh1@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 15:33 31.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/12) IP: 89.233.213.79
6. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 13:05 03.06.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 212.247.98.118

* 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 Brf Skonaren Västra Hamnen, org.nr. 769622-3044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skonaren Västra Hamnen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 13:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.05.2024 16:25

DOCUMENT ID:

SyN9CchVEA

ENVELOPE ID:

HJWcCc3EEC-SyN9CchVEA

DOCUMENT NAME:

Skonaren Västra Hamnen RB 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND	 Signed	03.06.2024 13:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03)
camilla.bakklund@borevision.se	Authenticated	03.06.2024 12:49	Low	IP: 212.247.98.118

* 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