

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för

Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

769628-3865

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen, 769628-3865, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Bommen ga:3 samt Malmö Bommen ga:4. Samfälligheten Malmö Bommen ga:3s ändamål är att förvalta gård med tillbehör, cykelförråd, förgårdsmark med tillbehör och källare med tillbehör. Samfälligheten Malmö Bommen ga:4s ändamål är att förvalta kommunikationsyta och belysning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|--------------------|------------|-------------------------------------|
| Erik Jarl | Ordförande | 2024 |
| Mattias Brodin | Ledamot | 2024 |
| Emelie Johansson | Ledamot | 2024 |
| Bo Grenner | Ledamot | 2024 |
| Sebastian Mejlholm | Ledamot | 2025 |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------|
| Johnny Lund | Suppleant | 2025 |
| Nicholas Harrison | Suppleant | 2025 |

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Viktor Rosengren
Maritta Broström

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

| | |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea: | 3 483 kvm |
| Total bostadsarea: | 5 646 kvm |
| Total lokalarea: | 470 kvm |
| Total garagearea: | 658 kvm |

Lokalförteckning

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-30.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 309 969 kr och planerat underhåll för 266 832 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Anders Grönlund Underhållsplanering. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 600 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 89 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 har styrelsen budgeterat 1 000 000 kr till aktiverbara investeringar vilket motsvarar 164 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

| | År |
|----------------------------|------|
| Rabatter och planteringar | 2023 |
| Underhållsspolning avlopp | 2023 |
| Installation Cube hissar | 2023 |
| Plantering blåbärstry | 2022 |
| Montering av dörrautomatik | 2021 |
| Grind till innergård | 2021 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

År 2023 har varit ytterligare ett händelserikt år med extrema omvärldshändelser. En del som påverkar föreningen som stigande räntor. Många stormar som satt huset på prov och ett första år i självständighet från byggföretaget Hökerums garantier. Lyckligtvis har föreningen lyckats binda långa lån med låga räntor som innebär att vi inte behöver höja avgifterna så kraftigt som många andra.

Det organiserades en trivseldag i somras som varligt uppskattas starkt. Vi fräschade upp miljörummen, markerade upp cyklar för att i framtiden rensa. Putsade fönster som inte ingår i underhållet, rensade grönområdena inne och utanför. Mycket starkt jobbat av alla närvarande!

Samarbete

Samarbete med Bredablick som sköter både ekonomisk och teknisk förvaltning har förstärkts. Det finns fortfarande punkter att jobba vidare med som kommer arbetas med även under 2024.

Samarbetet med Skeppsträdgården 2 har förstärkt kraftigt och i gemensam grupp kollar vi på gemensamma offerter och åtgärder för att få billigare offerter och vara en intressantare kund för leverantörer och entreprenörer.

Särskilda händelser

Fettavskiljaren nere i garaget läckte vid några tillfällen. Garaget fick saneras vid 3 tillfällen och felet berodde av fettavskiljaren. Denna är nu monterad rätt igen.

Årets olika stormar och oväder har orsakat läckage i vissa lägenheter. Dessa lägenheter har eller håller på att åtgärdas i förhoppning att vi inte ska få problem i framtiden.

Bostadsrättsförsäkring har förlängts med Länsförsäkringar.

Affärslokaler

Vår nya hyresgäst Thap Thim har fått igång sin verksamhet ordentligt och det är vi glada för. Ekonomiskt för föreningen är affärslokalerna jätteviktiga. Samarbetet med Thap Thim fungerar bra där de försöker meddela vid kvällsaktiviteter och anpassar sig efter våra kravställande. De har även planer att förbättra utemiljön för sin uteservering vilket också kommer ge ett lyft för föreningen. Vi kommer kolla på när planerna blir till verklighet.

TME Invest som äger Subway fortsätter fungera bra. Deras hyresgäst som sålde sushi gick tyvärr i konkurs och kommer ersättas med ett mexikanskt café som vi hoppas blir populärt. Detta påverkar inte föreningens intäkter av lokalhyra då detta är ett andrahandskontrakt under TME Invest.

Garagebolaget

Garagebolaget har inte haft så mycket aktivitet detta året då föregående år var intensivt med installation av laddboxar. Garagebolaget kommer i framtiden att se över intresset att installera fler laddboxar då dessa platser är populära och användandet av elbilar växer. Samtliga platser har varit uthyrda över hela året.

Fastighet

Planteringsutrymmen tillhörande föreningen på Märsgränd har förstärkts med gatsten utmed körvägarna och planteringarna har fått ny jord och nya växter som vi hoppas kan få växa upp i fred och på så sätt få trevligare kringliggande miljö.

Målning av de balkonger som innefattades av garantin utfördes i somras.

Avloppen filmades och spolades i hela huset i höstas.

OVK utfördes i vintras med godkänt resultat i alla utom 2 lägenheter. Dessa har åtgärdas och kompletterats och i skrivande stund inväntar vi godkänt OVK protokoll.

Cykelställ i cykelgarage har bantats ner då översta plan var mer i vägen än utnyttjad. Cyklar har även märkts upp under året för att ev. kunna rensa ut gamla ej använda cyklar.

Ekonomi

Årsavgiften beslutades att höjas med 7% enligt rekommendationer från Bredablicks ekonomiska förvaltning, detta motsvarar mellan 50-200 kr/månaden beroende på lägenhet. Höjningen görs succesivt nu inför kommande lån som ska läggas om december 2024. Då vi lyckats binda samtliga lån länge och billigt har vi arbetat upp ett relativt högt eget kapital som styrelsen valde att sätta på fast sparräntekonto fram tills vi ska lägga om lånen. Räntan från sparkapitalet planeras att användas för att amortera av lån som ska bindas om. Totalt sparas 3 miljoner med ränta på ca 3,9% över olika långa perioder.

Avgiften för övernattningslägenhet höjdes till 200 kr och kalasrummet höjdes till 450 kr. Anledning till detta är att dessa lokaler ska kunna bära sig själv i form av underhåll, investeringar och ev. reparationer. Vi har inte sett någon nedgång av hyran av dessa lokaler.

Framtid

Framtidsarbetet kommer handla om fortsatt utveckling av fastigheten avseende drift och hållbarhet med långsiktig ekonomisk hållbarhet i åtanke, då vi har lån som ska bindas om till troligtvis högre ränta än vi har idag kommer vi arbeta med att få ner driftkostnader på fastigheten utan att sänka kvalitén. Samarbete internt mellan alla medlemmar kommer också vara på agendan där styrelsen kommer arbeta mer med hemsidan för att kunna informera boende på ett bättre sätt och styrelsen kommer även vara mer öppna för att ta hjälp av boende för specifika projektarbeten där boende är intresserade att göra förbättringar.

Undertecknat

Styrelsen, Brf Skeppsträdgården 1



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 124 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 119 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 5 921 | 5 032 | 5 140 | 4 976 |
| Resultat efter finansiella poster | -457 | -1 173 | -906 | -565 |
| Förändring av underhållsfond | 333 | 582 | 600 | 600 |
| Resultat efter fondförändringar | -1 062 | -1 772 | -1 343 | -1 165 |
| Sparande kr / kvm | 314 | 172 | 302 | 307 |
| Soliditet % | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 667 | 643 | - | - |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%) | 66 | 72 | - | - |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm | 636 | 611 | 611 | 611 |
| Lokalhyra kr / kvm | 2 286 | 1 683 | 1 980 | 2 030 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 296 | 340 | 299 | 277 |
| Energikostnad kr / kvm | 147 | 147 | 124 | 143 |
| Ränta, kr / kvm | 111 | 112 | 148 | 160 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 89 | 89 | 98 | 98 |
| Lån, kr / kvm | 12 092 | 12 222 | 13 680 | 13 827 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm | 14 508 | 14 663 | 14 819 | 14 975 |
| Räntekänslighet (%) | 22 | 23 | - | - |
| Snittränta (%) | 0,92 | 0,92 | 1,08 | 1,16 |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 202 290 000 | 2 154 455 | -5 143 527 | -1 172 925 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | -1 172 925 | 1 172 925 |
| Avsättning till underhållsfond | | 600 000 | -600 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -266 832 | 266 832 | |
| Årets resultat | | | | -456 989 |
| Vid årets slut | 202 290 000 | 2 487 623 | -6 649 620 | -456 989 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -6 316 452 |
| Årets resultat före fondförändring | -456 989 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -600 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 266 831 |
| Summa över/underskott | -7 106 610 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Att balansera i ny räkning | -7 106 610 |
|-----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 042 302 | 4 473 780 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 878 552 | 558 318 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 920 854 | 5 032 098 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -309 969 | -148 179 |
| Planerat underhåll | 5 | -266 832 | -18 125 |
| Driftskostnader | 6 | -2 180 723 | -2 302 267 |
| Övriga kostnader | 7 | -434 443 | -487 350 |
| Personalkostnader | 8 | -173 126 | -164 110 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | -2 317 971 | -2 317 971 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 683 064 | -5 438 002 |
| Rörelseresultat | | 237 790 | -405 904 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 54 659 | 1 887 |
| Räntekostnader | | -749 439 | -768 908 |
| Summa finansiella poster | | -694 780 | -767 021 |
| Resultat efter finansiella poster | | -456 990 | -1 172 925 |
| Resultat före skatt | | -456 990 | -1 172 925 |
| Årets resultat | | -456 989 | -1 172 925 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10,16 | 275 465 209 | 277 783 180 |
| | | <u>275 465 209</u> | <u>277 783 180</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>275 465 209</u> | <u>277 783 180</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 465 118 | 400 000 |
| Övriga fordringar | | 138 080 | 7 091 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 85 200 | 85 976 |
| | | <u>688 398</u> | <u>493 067</u> |
| Kassa och bank | 12 | 4 779 103 | 3 830 268 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 467 501</u> | <u>4 323 335</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>280 932 710</u> | <u>282 106 515</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 202 290 000 | 202 290 000 |
| Underhållsfond | | 2 487 623 | 2 154 455 |
| | | <u>204 777 623</u> | <u>204 444 455</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 649 620 | -5 143 527 |
| Årets resultat | | -456 989 | -1 172 925 |
| | | <u>-7 106 609</u> | <u>-6 316 452</u> |
| Summa eget kapital | | <u>197 671 014</u> | <u>198 128 003</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | <u>55 008 970</u> | <u>81 909 657</u> |
| | | 55 008 970 | 81 909 657 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 26 900 687 | 879 712 |
| Leverantörsskulder | | 207 104 | 148 444 |
| Depositioner | | 144 999 | 144 999 |
| Skatteskulder | | 150 122 | 78 124 |
| Övriga skulder | | 78 241 | 118 858 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | <u>771 573</u> | <u>698 718</u> |
| | | 28 252 726 | 2 068 855 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>280 932 710</u> | <u>282 106 515</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 237 791 | -405 904 |
| Avskrivningar | 2 317 970 | 2 317 971 |
| | 2 555 761 | 1 912 067 |
| Erhållen ränta | 54 659 | 1 887 |
| Erlagd ränta | -749 438 | -757 537 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 1 860 982 | 1 156 417 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -195 331 | 141 456 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 162 896 | 182 699 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 828 547 | 1 480 572 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Upptagna lån | - | - |
| Amortering av låneskulder | -879 712 | -879 712 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -879 712 | -879 712 |
| Årets kassaflöde | 948 835 | 600 860 |
| Likvida medel vid årets början | 3 830 268 | 3 229 408 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 779 103 | 3 830 268 |

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

25-100 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 589 464 | 3 451 320 |
| Hyror lokaler | 1 074 372 | 887 794 |
| Hyresrabatt lokaler | - | -96 667 |
| Hyror p-platser/garage | 378 466 | 328 000 |
| Övriga objekt | - | -96 667 |
| Summa | 5 042 302 | 4 473 780 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kommunikation | 178 524 | 178 524 |
| Vatten | 409 986 | 240 933 |
| Debiterad fastighetsskatt | 101 859 | 82 337 |
| Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal | 21 111 | 28 013 |
| Överlåtelseavgifter | 12 920 | 14 388 |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | - | 2 602 |
| Övriga intäkter | 154 152 | 11 521 |
| Summa | 878 552 | 558 318 |

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 utbetalt elstöd om 122 559 kr

Not 4 Reparationer

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Lokaler | 11 678 | - |
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 23 143 | 20 287 |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 21 372 | 37 723 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 13 588 | 1 950 |
| VA & sanitet, installationer | 9 707 | 29 299 |
| Värme, installationer | 24 138 | 3 570 |
| Ventilation, installationer | - | 13 704 |
| El, installationer | 929 | 5 318 |
| Hiss | 129 175 | 31 826 |
| Övriga installationer | 460 | - |
| Huskropp | 7 763 | - |
| Markytor | 5 366 | 2 536 |
| P-platser/garage | 42 919 | - |
| Vattenskador | 11 828 | 498 |
| Klottersanering | - | 1 468 |
| Övrigt | 7 903 | - |
| Summa | 309 969 | 148 179 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VA & sanitet, installationer | 59 128 | - |
| Hiss | 88 144 | - |
| Markytor | 119 560 | 18 125 |
| Summa | 266 832 | 18 125 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 174 560 | 174 560 |
| Teknisk förvaltning | 383 289 | 363 125 |
| Sotning | 5 428 | - |
| Besiktningkostnader | 91 172 | 105 810 |
| Snöröjning | 5 723 | 1 183 |
| Serviceavtal | 52 725 | 58 452 |
| Förbrukningsmaterial | 20 102 | 71 909 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 94 791 | 192 196 |
| El | 375 147 | 507 095 |
| Uppvärmning | 407 496 | 302 302 |
| Vatten och avlopp | 210 812 | 183 115 |
| Avfallshantering | 113 437 | 105 952 |
| Försäkringar | 41 356 | 39 595 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 5 586 | 5 278 |
| Kabel-TV | 65 481 | 59 386 |
| Bredband | 121 365 | 121 364 |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 12 253 | 10 945 |
| Summa | 2 180 723 | 2 302 267 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 4 366 | 29 520 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | - | 1 288 |
| Tele och post | 8 051 | 6 160 |
| Förvaltningskostnader | 160 583 | 162 908 |
| Revision | 20 393 | 20 447 |
| Självrisker vid skada | 8 660 | - |
| Konstaterade hyres- och avgiftsförluster | 81 758 | - |
| Befarade hyres- och avgiftsförluster | -117 028 | - |
| Jurist- och advokatkostnader | - | 7 324 |
| Bankkostnader | 2 293 | 2 672 |
| IT-tjänster | 4 450 | 4 484 |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 7 480 | 7 370 |
| Övriga externa kostnader | 253 437 | 245 177 |
| Summa | 434 443 | 487 350 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 133 750 | 120 750 |
| Övriga arvoden | - | 4 125 |
| Summa | 133 750 | 124 875 |
| Sociala avgifter | 39 376 | 39 235 |
| Summa | 173 126 | 164 110 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 2 317 971 | 2 317 971 |
| Summa | 2 317 971 | 2 317 971 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 165 236 266 | 165 236 266 |
| -Mark | 126 527 734 | 126 527 734 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 291 764 000 | 291 764 000 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -13 980 820 | -11 662 849 |
| | -13 980 820 | -11 662 849 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -2 317 971 | -2 317 971 |
| | -2 317 971 | -2 317 971 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -16 298 791 | -13 980 820 |
| Redovisat värde | 275 465 209 | 277 783 180 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 148 937 475 | 151 255 446 |
| Mark | 126 527 734 | 126 527 734 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 178 000 000 | 178 000 000 |
| Lokaler | 17 456 000 | 17 456 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 195 456 000 | 195 456 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>148 200 000</i> | <i>148 200 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 85 200 | 85 976 |
| Summa | 85 200 | 85 976 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 639 235 | 3 714 375 |
| Transaktionskonto Swedbank | 136 014 | 115 893 |
| Placeringskonto Nordea | 3 003 854 | - |
| Summa | 4 779 103 | 3 830 268 |

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 26 900 687 | 879 712 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 28 652 969 | 55 856 576 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 26 356 001 | 26 053 081 |
| Summa | 81 909 657 | 82 789 369 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 81 909 657 | 82 789 369 |
| Summa | 81 909 657 | 82 789 369 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Nordea | 0,77 % | 2024-12-20 | 26 616 975 | - | 298 000 | 26 318 975 |
| Nordea | 0,65 % | 2025-11-11 | 28 116 017 | - | 298 316 | 27 817 701 |
| Stadshypotek | 1,29 % | 2031-12-01 | 28 056 377 | - | 283 396 | 27 772 981 |
| Summa | | | 82 789 369 | - | 879 712 | 81 909 657 |

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 175 774 | 158 690 |
| Upplupna räntekostnader | 26 285 | 26 568 |
| Förutbetalda intäkter | 358 428 | 337 668 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 700 | 20 000 |
| Upplupna driftskostnader | 190 386 | 155 792 |
| Summa | 771 573 | 698 718 |

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 89 494 000 | 89 494 000 |
| Summa ställda säkerheter | 89 494 000 | 89 494 000 |

Underskrifter

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

Erik Jarl
Styrelseordförande

Sebastian Mejlholm
Sekreterare

Emelie Johansson
Kassör

Bo Grenner

Mattias Brodin

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



**Brf Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen , årsredovisning
2023**

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 08:13AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

66212FC150CAC

APR 24 2024 08:13AM




Apr 18 2024
04:47PM Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 18 2024
07:20PM Erik Jarl granskade dokumentet:

Apr 18 2024
07:20PM  ERIK JARL signerade dokumentet


Apr 18 2024
07:51PM Sebastian Mejlholm granskade dokumentet:

Apr 18 2024
07:52PM  Sebastian Lykke Mejlholm signerade dokumentet


Apr 19 2024
02:00PM Emelie Johansson granskade dokumentet:

Apr 19 2024
02:01PM  ERELIE JOHANSSON signerade dokumentet


Apr 21 2024
01:01PM Bo Grenner granskade dokumentet:

Apr 21 2024
01:02PM  Bo Lars Magnus Grenner signerade dokumentet

Apr 22 2024
09:38AM Mattias Brodin granskade dokumentet:

Apr 22 2024
09:38AM  MATTIAS BRODIN signerade dokumentet

Apr 23 2024
07:10PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 24 2024
08:13AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 24 2024
08:13AM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

RB- Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 24 2024 08:14AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660566F273640
APR 24 2024 08:14AM

Deltagare**Marie Andersson (Skapare)**

Bredablickgruppen


Erik Mauritzson (Esignatur)

erik.mauritzson@se.ey.com

Registrerade händelser

Mar 28 2024 01:49PM Marie Andersson skickade dokumentet till deltagarna

Mar 28 2024 02:09PM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 24 2024 08:14AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 24 2024 08:14AM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

