

Årsredovisning 2023

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

769630-2848



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 i 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. 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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28 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
Bommen 5	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 4 756 kvm och 1 lokal om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 5773 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gilbert Peine	Ordförande
Anna Flisberg	Styrelseledamot
Balwant Singh	Styrelseledamot
Lennart Sandgren	Styrelseledamot
Oskar Berntorp	Styrelseledamot
Jakob Bengtsson	Suppleant
Jan Jönsson	Suppleant
Nils Rundcrantz	Suppleant
Sophie Axelsson	Suppleant

Valberedning

Helle Rosberg, Laila Nyqvist & Ronney Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor E&Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077.

Avtal med leverantörer

	Med flera
Bilpoolsavtal	M Bilar Group AB
Trädgårdsskötsel	Bredablick Förvaltning AB
Fjärrvärme och el	E.on
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Samarbetsavtal Ventilation och värmecentral	Gunnar karlsen Sverige AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Märsgårds samfällighetsförening, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar grannskapet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det gångna året har föreningen ägnat sig åt en noggrann översyn av de ekonomiska delarna. Vi har reviderat kostnadsposter, utvärderat avtal för möjliga förhandlingar eller uppsägningar, samt delat ut elstöd till våra medlemmar. Styrelsen har även övervägt införandet av individuell mätning och debitering (IMD) för tappvarmvatten, men beslutade att detta inte var ekonomiskt försvarbart.

Vidare har två av föreningens tre lån löpt ut i bindningstid och fortsätter nu på rörlig ränta. Denna strategi kommer att fortsätta tills inflationen har stabiliserats och styrräntan sänkts.

För att kompensera för de betydligt högre räntekostnaderna har vi genomfört två avgiftshöjningar under året. Den första höjningen, på 10%, trädde i kraft den 1 januari 2023, och den andra höjningen, på ytterligare 15%, infördes från och med den 1 augusti 2023. Dessa åtgärder är nödvändiga för att hantera de ökade kostnaderna och säkerställa föreningens stabilitet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-08-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under det gångna året har föreningen ingått ett nytt avtal med Bokamera. Detta avtal rör en bokningsportal som möjliggör smidig bokning av våra kalasrum och övernattningsrum. Genom denna digitala plattform kan våra medlemmar enkelt och effektivt hantera sina bokningar och tillgång till våra gemensamma utrymmen.

Övriga uppgifter

Vi har installerat 4G-anslutning i våra hissar för att förbättra kommunikationen och tillgängligheten för våra boende. Under året genomförde vi en omfattande OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) för hela fastigheten. Detta är ett viktigt steg för att säkerställa att ventilationssystemet fungerar korrekt och möter gällande krav. Vi har aktivt kommunicerat med Hökerum angående återkommande problem i garaget och lägenheterna. Genom denna dialog strävar vi efter att lösa eventuella utmaningar och förbättra boendemiljön för våra medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 104 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 303 202	3 968 977	3 564 421	3 752 997
Resultat efter fin. poster	-506 945	-703 261	-426 270	-217 827
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	1 301 750	1 075 750	849 750	849 750
Taxeringsvärde	151 687 000	151 687 000	131 039 000	131 039 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	879	743	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	88,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 332	13 474	13 605	13 747
Skuldsättning per kvm	10 984	13 332	13 460	13 747
Sparande per kvm	134	194	248	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	152	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	30	32	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	59	-	-
Energikostnad per kvm	165	243	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	0,89	1,07	1,23
Räntekänslighet	15,17	18,14	-	-

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 (totalt 359 436 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

Uppllysning vid förlust

Under det gångna året har vi noterat ett negativt resultat enligt bokslutet. Det är dock viktigt att notera att när vi borträknar avskrivningar, vilka exkluderas i årets kassaflöde, så övergår detta till ett positivt resultat istället. Detta ger oss en mer balanserad bild av föreningens ekonomiska ställning

Den största enskilda utgiftsposten under året har varit de ökade räntekostnaderna. Denna utmaning har vi aktivt hanterat genom våra åtgärder, inklusive avgiftshöjningar och strategiskt beslut om lån på rörlig ränta.

Vi ser fram emot att fortsätta arbeta för föreningens bästa och säkerställa en stabil och hållbar ekonomi för våra medlemmar. För att täcka förluster och återställa eget kapital kommer föreningen fortsätta arbeta för att nå ett positivt resultat genom kostnadsreducering och höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	158 200 000	-	-	158 200 000
Fond, yttre underhåll	1 075 750	-	226 000	1 301 750
Balanserat resultat	-2 656 534	-703 261	-226 000	-3 585 795
Årets resultat	-703 261	703 261	-506 945	-506 945
Eget kapital	155 915 955	0	-506 945	155 409 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 585 795
Årets resultat	-506 945
Totalt	-4 092 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	226 000
Balanseras i ny räkning	-4 318 740
	-4 092 740

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	4 669 868	3 968 977
Övriga rörelseintäkter	3	187 938	24 756
Summa rörelseintäkter		4 857 806	3 993 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 099 072	-2 217 150
Övriga externa kostnader	8	-202 965	-155 672
Personalkostnader	9	-51 357	-128 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 637 844	-1 634 988
Summa rörelsekostnader		-3 991 237	-4 135 919
RÖRELSERESULTAT		866 568	-142 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 923	13 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 393 436	-574 517
Summa finansiella poster		-1 373 513	-561 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-506 945	-703 261
ÅRETS RESULTAT		-506 945	-703 261

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	215 156 782	216 794 626
Summa materiella anläggningstillgångar		215 156 782	216 794 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	15 580	15 580
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 580	15 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 172 362	216 810 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 064	10 300
Övriga fordringar	13	1 149 209	590 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	546 308	419 948
Summa kortfristiga fordringar		1 732 581	1 020 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 262 563	3 192 939
Summa kassa och bank		3 262 563	3 192 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 995 144	4 213 317
SUMMA TILLGÅNGAR		220 167 506	221 023 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 200 000	158 200 000
Fond för yttre underhåll		1 301 750	1 075 750
Summa bundet eget kapital		159 501 750	159 275 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 585 795	-2 656 534
Årets resultat		-506 945	-703 261
Summa ansamlad förlust		-4 092 740	-3 359 795
SUMMA EGET KAPITAL		155 409 010	155 915 955
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	21 173 822
Summa långfristiga skulder		0	21 173 822
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 408 838	42 910 772
Leverantörsskulder		275 844	106 497
Skatteskulder		3 078	3 372
Övriga kortfristiga skulder		85 726	57 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	985 010	855 882
Summa kortfristiga skulder		64 758 496	43 933 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 167 506	221 023 523

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	866 568	-142 186
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 637 844	1 634 988
	2 504 412	1 492 802
Erhållen ränta	19 923	13 442
Erlagd ränta	-1 238 052	-565 048
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 286 283	941 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 763	23 737
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 300	-35 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 821	929 543
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-256 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-256 975
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-675 756	-619 443
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-675 756	-619 443
ÅRETS KASSAFLÖDE	572 065	53 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 778 461	3 725 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 350 526	3 778 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, kabel-tv, vatten och värme. El debiteras efter individuell mätning.

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 - 6,7 %

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	3 662 528	3 130 610
Hysesintäkter, lokaler	100 500	91 746
Hysesintäkter, p-platser	375 066	329 200
Övriga intäkter	531 774	417 421
Summa	4 669 868	3 968 977

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	6	-2
Elprisstöd	182 097	0
Övriga intäkter	5 835	24 758
Summa	187 938	24 756

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	210 523	233 787
Städning	10 751	0
Besiktning och service	147 482	180 464
Trädgårdsarbete	57 916	56 920
Övrigt	7 590	2 563
Snöskottning	924	0
Summa	435 185	473 734

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	844	10 000
Bostäder	1 736	66 607
Soprum/miljöanläggning	16 535	13 168
Dörrar och lås/porttele	14 913	14 758
Övriga gemensamma utrymmen	1 386	0
VA	2 478	0
Värme	4 413	0
Ventilation	34 827	13 129
El	4 743	4 024
Hissar	78 084	18 386
Tak	0	14 800
Staket/grind/terrass	9 502	0
Summa	169 461	154 872

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	474 149	732 347
Återbetalning elstöd	99 412	0
Uppvärmning	170 673	152 535
Vatten	306 410	284 276
Sophämtning	108 544	99 875
Summa	1 159 188	1 269 033

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Sunfleet/M Bilpool	75 521	75 521
Fastighetsförsäkringar	43 675	41 671
Bredband	1 424	0
Bredband/Kabeltv	177 754	164 844
Samfällighet	0	606
Fastighetsskatt	36 864	36 870
Summa	335 238	319 512

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	1 106
Förbrukningsmaterial	15 076	0
Övriga förvaltningskostnader	66 840	54 701
Revisionsarvoden	23 000	15 250
Ekonomisk förvaltning	98 048	84 615
Summa	202 965	155 672

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 400	96 600
Sociala avgifter	7 957	26 533
Övriga personalkostnader	0	4 975
Summa	51 357	128 108

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 393 380	574 515
Övriga räntekostnader	56	2
Summa	1 393 436	574 517

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 975 090	225 718 115
Årets inköp	0	256 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 975 090	225 975 090
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 180 464	-7 545 476
Årets avskrivning	-1 637 844	-1 634 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 818 308	-9 180 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	215 156 782	216 794 626
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 398 205</i>	<i>110 398 205</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 439 000	113 439 000
Taxeringsvärde mark	38 248 000	38 248 000
Summa	151 687 000	151 687 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	15 580	15 580
Summa	15 580	15 580

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 059	4 608
Övriga fordringar	2 188	0
Nabo Klientmedelskonto	1 087 962	585 522
Summa	1 149 209	590 130

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 208	376 140
Fastighetsskötsel	49 065	0
Försäkringspremier	22 235	21 440
Bredband	356	356
Förvaltning	27 778	22 012
Övr förutb kostn uppl int	366 666	0
Summa	546 308	419 948

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	21 117 508	21 342 760
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	21 117 508	21 342 760
Handelsbanken	2024-04-30	0,48 %	21 173 822	21 399 074
Summa			63 408 838	64 084 594
Varav kortfristig del			63 408 838	42 910 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 030 058 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	140 349	172 090
El	63 115	132 838
Uppvärmning	23 517	23 542
Utgiftsräntor	248 890	93 506
Vatten	73 165	59 416
Löner	0	13 300
Sociala avgifter	0	15 176
Beräknade uppl. sociala avifter	0	4 178
Förutbetalda avgifter/hyror	420 974	326 836
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	985 010	855 882

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 576 000	67 576 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Året 2024 inleddes med en sista planerad avgiftshöjning på 15% från och med 1 januari. Denna åtgärd vidtogs för att fortsatt kompensera för de höjda räntekostnaderna som belastar föreningen. Genom denna strategi strävar vi efter att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och välbefinnande för våra medlemmar.

Underskrifter

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

Malmö

Anna Flisberg
Styrelseledamot

Balwant Singh
Styrelseledamot

Gilbert Peine
Ordförande

Lennart Sandgren
Styrelseledamot

Oskar Berntorp
Styrelseledamot

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

E&Y
Erik Mauritzson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 13:37

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 17:25

DOCUMENT ID:

r1fTYTFCbR

ENVELOPE ID:

S1gpFaYAWA-r1fTYTFCbR

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, 769630-2848 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oskar Gunnar Teodor Berntorp oskar@berntorp.com	Signed Authenticated	30.04.2024 17:33 30.04.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/14) IP: 83.187.187.238
2. LENNART SANDGREN sandgrenlennart4@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 21:06 30.04.2024 21:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/01) IP: 83.253.19.120
3. Balwant Singh meena_balwant@yahoo.se	Signed Authenticated	01.05.2024 06:43 01.05.2024 06:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/07) IP: 122.162.148.58
4. Anna Rebecka Monica Flisberg anna.flisberg@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:43 01.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/21) IP: 83.253.19.178
5. GILBERT PEINE gilbert.peine@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 11:35 30.04.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/28) IP: 104.28.31.65
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:37 03.05.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.148

* 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 Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, 769630-2848.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 2 i Västra Hamnen för 2023, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 13:36

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 17:25

DOCUMENT ID:

r14Tt6t0ZR

ENVELOPE ID:

BkpKpt0b0-r14Tt6t0ZR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:36 03.05.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.148

* 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