

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Susanne Carolina Lagerholm	Ordförande
Bengt Anders Björklund	Ledamot
Bertil Ekstedt	Ledamot
Ulf Oskar Ekström Larsson	Ledamot
Daizy Maud Sarfjord	Ledamot

Karl Fredrik Hellström	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bertil Ekstedt, Karl Fredrik Hellström, Giedre Karlsson och Daizy Maud Sarfjord.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Tobiaeson

Ordinarie Extern

Revelino Revision AB

Valberedning

Saied Alavei

Samman kallande

Seija Hansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖNNEHOLM 1	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

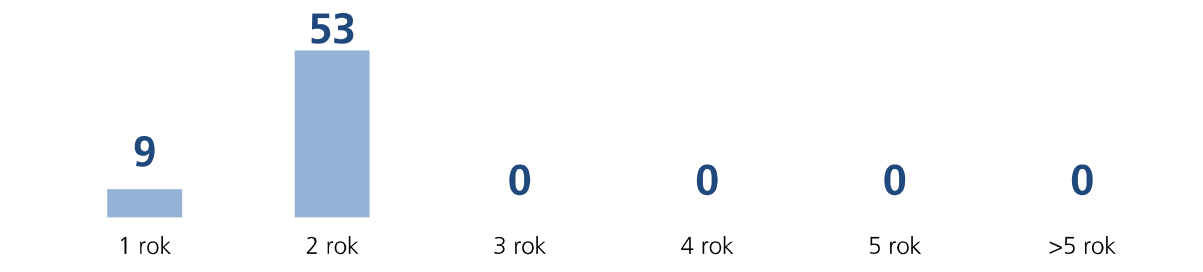
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 206 m², varav 3 186 m² utgör boyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Motionsrum

Samlingslokal

Hobbyrum

Kommentar

Finns i hus 35 källaren

Finns i hus 35 källaren

Finns i hus 31 källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av balkonger	2022	
Tvättstugeinstallation	2022	ny torktumlare i 31:an
Byte av källardörr	2022	hus 31:an
Spolning av avloppsstammar	2022	
Tvättstugeinstallation	2020	ny torktumlare i 35:an
Renovering av ventilationskanaler	2018 - 2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Fasadvätt	2018	
Lägenhetsinventering	2017	Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna	2017	Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn	2016	
Installation av råttfångare i samtliga hus	2016	
Tvättstugeinstallation	2016	ny torktumlare i 33:an
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus	2016	
Systematisk brandhanterig	2015	
Renovering yttertrappor ner till källare	2015 - 2016	
Utomhusbelysning	2015	Gaveln vid 35:an
Utomhusbelysning	2014	Nya vid Trapphusen
Fuktmätning	2014 - 2015	
Keramiska plattor	2014	Fasad 35:an
Expansionskärl	2013	byte av befintlig kärl
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
OVK besiktning	2013 - 2014	
Portkodslås	2013	byte av befintliga lås
Fasadvätt	2012	
Ventil byte till tappvarmvattnet	2011	
Värmeväxlarna och radiatorväxlar	2010	uppgraderat
Takomläggning	2009 - 2010	tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
Relining (avloppstammar)	2005	
Motionsrum	2004	
Renovering yttre källarenedgångar	2004	
Samlingsrum	2003	
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstugor	2000 - 2002	
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1993	
Fönsterbyte	1993	
Nya balkonger	1982	
Planerat underhåll	År	
Underhåll av miljöhusen	2023	
VVC renovering	2023	
byte elmätare	2023	
lordningställande av uteplats 31:an	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Underhåll trädgård	Lars Hansson i Skåne AB
Återvinning, Tidningar och papper	Stena Recykling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	Tele2
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JR Service
Fjärrvärme	E.on

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för 2023 kommer grundavgiften att höjas med 13%, bränsle med 20%. Elförbrukningen ändras till 1,94 kr/kWh och kan komma att regleras under året.

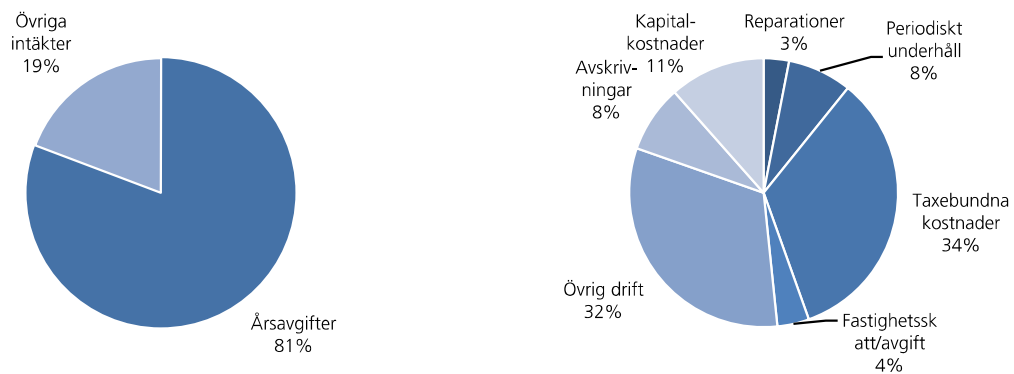
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 13 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 889 196	3 397 421
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 564 108	2 543 292
Finansiella intäkter	11 795	6 459
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 195
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 684
	2 575 903	2 552 631
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 036 889	1 772 806
Finansiella kostnader	291 608	288 050
Ökning av kortfristiga fordringar	46 003	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	10 643	0
	3 385 143	2 060 857
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 079 956	3 889 196
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-809 240	491 775

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av våra balkonger har utförts av Byggkon och vid behov åtgärdats (spänning av bultar).

Byte av källardörr i hus 31.

Styrelsen har haft ett budgetmöte i samråd med SBC inför 2023.

Spolning av avloppsstammar har utförts av Spoltec

Ny torktumlare i 31:an.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	647	643	624
Hyror/m ² hyresrättsyta	400	300	300	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 498	8 807	8 807	651
Elkostnad/m ² totalyta	66	69	67	61
Värmekostnad/m ² totalyta	127	123	93	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	45	42	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	88	88	11
Soliditet (%)	13	12	11	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	282	-192	318
Nettoomsättning (tkr)	2 554	2 538	2 459	2 477

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 186 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 600	0	0	48 600
Fond för yttre underhåll	5 512 685	655 025	0	4 857 660
S:a bundet eget kapital	5 561 285	655 025	0	4 906 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 595 935	-655 025	282 470	-1 223 380
Årets resultat	40 980	40 980	-282 470	282 470
S:a fritt eget kapital	-1 554 956	-614 045	0	-940 910
S:a eget kapital	4 006 329	40 980	0	3 965 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-940 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-655 025
summa balanserat resultat	-1 554 955

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

195 825
-1 359 130

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 554 375	2 538 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 733	5 087
Summa rörelseintäkter		2 564 108	2 543 292

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 752 746	-1 473 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 922	-179 832
Personalkostnader	Not 6	-119 221	-119 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 425	-206 425
Summa rörelsekostnader		-2 243 315	-1 979 231

RÖRELSERESULTAT

320 793 **564 061**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 795	6 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 608	-288 050
Summa finansiella poster		-279 813	-281 591

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

40 980 **282 470**

ÅRETS RESULTAT

40 980 **282 470**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8, 14	28 283 659	28 448 255
Inventarier Not 9	41 830	83 660
Summa materiella anläggningstillgångar	28 325 489	28 531 915
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 328 989	28 535 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 988	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	2 063 594	1 850 064
Summa kortfristiga fordringar	2 080 582	1 850 064
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 062 234	2 055 990
Summa kassa och bank	1 062 234	2 055 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 142 817	3 906 054
SUMMA TILLGÅNGAR	31 471 806	32 441 469

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 512 685	4 857 660
Summa bundet eget kapital		5 561 285	4 906 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 595 935	-1 223 380
Årets resultat		40 980	282 470
Summa fritt eget kapital		-1 554 956	-940 910
SUMMA EGET KAPITAL		4 006 329	3 965 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 075 530	19 075 530
Summa långfristiga skulder		19 075 530	19 075 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		128 369	127 568
Skatteskulder		8 967	8 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	252 610	264 676
Summa kortfristiga skulder		8 389 946	9 400 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 471 806	32 441 469

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Miljöhus	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 013 838	2 013 838
Årsavgifter - lokaler	49 542	49 542
Hyror lokaler	8 000	6 000
Elintäkter	59 904	59 904
Elintäkter moms	67 335	60 425
Värmeintäkter	348 480	348 480
Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
Öresutjämning	31	17
	2 554 375	2 538 205

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 733	5 087
	9 733	5 087

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	342 473	333 947
	Fastighetskötsel beställning	34 499	43 014
	Fastighetskötsel gård beställning	3 331	8 198
	Snöröjning/sandning	5 615	8 304
	Garage/parkering	15	0
	Sophantering	8 792	8 325
	Gård	0	429
	Serviceavtal	9 216	9 216
	Förbrukningsmateriel	4 025	1 885
	Brandskydd	19 375	0
		427 341	413 318
	Reparationer		
	Tvättstuga	55 050	2 385
	Entré/trapphus	0	5 817
	Lås	2 595	1 262
	VVS	20 561	2 248
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 100
		78 206	12 812
	Periodiskt underhåll		
	VVS	63 100	0
	Balkonger/altaner	132 725	0
		195 825	0
	Taxebundna kostnader		
	El	210 450	223 842
	Värme	405 887	399 857
	Vatten	147 589	148 044
	Sophämtning/renhållning	89 067	87 130
	Grovsopor	3 831	2 991
		856 824	861 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 189	51 671
	Kabel-TV	38 623	36 970
	Bredband	5 040	5 040
		98 852	93 681
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 698	92 274
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 752 746	1 473 949

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 876	2 814
	Tele- och datakommunikation	3 067	1 491
	Inkassering avgift/hyra	511	0
	Hysesförluster	390	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 625
	Föreningskostnader	450	253
	Styrelseomkostnader	0	373
	Fritids- och trivselkostnader	1 164	0
	Förvaltningsarvode	94 891	97 170
	Administration	15 457	6 515
	Konsultarvode	23 451	47 652
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 940
		164 922	179 832
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 850	96 100
	Sociala kostnader	22 371	22 925
		119 221	119 025
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	164 595	164 595
	Inventarier	41 830	41 830
		206 425	206 425

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 592 472	37 592 472
	Utgående anskaffningsvärde	37 592 472	37 592 472
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 144 217	-8 979 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-164 595	-164 595
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 308 813	-9 144 217
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 283 659	28 448 255
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 417 060	25 417 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 030 000	31 355 000
	Taxeringsvärde mark	31 122 000	31 149 000
		68 152 000	62 504 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	62 000 000
	Lokaler	152 000	504 000
		68 152 000	62 504 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	243 453	243 453
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	243 453	243 453
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-159 793	-117 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 830	-41 830
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-201 623	-159 793
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 830	83 660
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	14 953	14 516
	Momsavräkning	30 920	2 342
	Klientmedel hos SBC	963 073	782 904
	Räntekonto hos SBC	1 054 648	1 050 302
		2 063 594	1 850 064

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 857 660	4 245 760
	Reservering enligt stadgar	655 025	655 025
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-43 125
	Vid årets slut	5 512 685	4 857 660

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,790 %	2 075 530	2 075 530	2024-03-01
	Handelsbanken	0,900 %	9 000 000	9 000 000	2024-01-30
	Handelsbanken	1,520 %	8 000 000	8 000 000	2028-01-30
	Swedbank	0,650 %	8 000 000	9 000 000	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 075 530	28 075 530	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-9 000 000	
			19 075 530	19 075 530	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 075 530 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 076 000	28 076 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	45 530	44 663
	Avgifter och hyror	207 080	220 013
		252 610	264 676

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undersökning angående eventuellt utbyte av elmätarna.

lordningställande av uteplats vid hus 31.

Underhåll av miljöhusen.

VVC - byte av pump och ventiler.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Susanne Carolina Lagerholm
Ordförande

Bengt Anders Björklund
Ledamot

Bertil Ekstedt
Ledamot

Ulf Oskar Ekström Larsson
Ledamot

Daizy Maud Sarfjord
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn

Org.nr 746000-8282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Trelleborg 2023-

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se