

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 Malmö Värnhem 13

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 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-09 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

Frank Kezerle	Ordförande	Ordförande
Maja Bengtsson	Ledamot	Ekonomisk sekreterare
Kasper Levau	Ledamot	Vice ordförande
Daniel Olsson	Ledamot	Sekreterare
Dijana Terzic	Ledamot	Assisterande sekreterare
Andreas Roland Timglas	Ledamot	Fastighetskötare
Thilda Sofie Elisabeth Horvath	Suppleant	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Desiree Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-03. Extra stämma med anledning av att styrelsen behövde byta ut ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRNHEM 13	2011	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 1936 och består av 1 flerbostadshus.

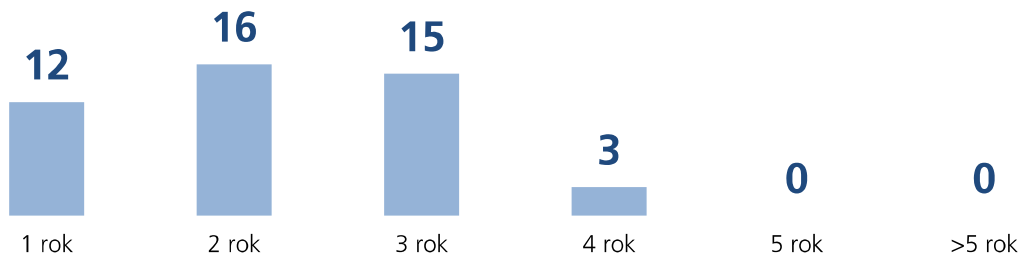
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 625 m², varav 2 118 m² utgör boyta och 507 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ledig	19 m ²	2019-01-01
Frisör och försäljning av hårartiklar	35 m ²	2023-09-30
Försäljning av kläder	33 m ²	2023-08-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2021-03-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vindsbjälklag	2021 - 2022	Nödvändigt, gjort i samband med vindslägenheterna
Reparation av skorsten	2021 - 2022	Nödvändigt, utfört under förutsättning att alla åtgärds samtidigt och i samband med takrenovering
Renovering av tak	2021 - 2023	Nödvändigt; tak av trästomme, renovering av 200 kvm råspont, nytt tätskikt, tegeltak, papp, taksäkerhet, inklusive rivning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensamma balkongdörrar (12 st)	2023	Nödvändigt
Samtliga trapphus; fixa sprickor och puts	2023	Nödvändigt
Ytterväggar mot grannfastighet inkl. dränering	2023	Nödvändigt
Dörrar mot gård	2023	Underhåll
Förstärka entréportar + garageport med utanpåliggande hasp	2023	Nödvändigt
Total renovering av trädgårds tätskikt	2023	Nödvändigt
Nytt miljörum vid lilla lokalen på Östervärnsgatan	2023	Nödvändigt
Fixa ojämna plattor framför Vårgatan 3	2023	Nödvändig för säkerhet + dränering
Butikernas fasader	2024	Underhåll
Dränering runt om garaget	2024	Nödvändig
Trottoarer; sättning av nya plattor och sockel	2024	Underhåll
Garage; fixa yttervägg invändigt mot grannfastighet samt väggar, golv och tak	2024-2025	Nödvändigt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Midhof Hushålls- och Fastighetsservice
Administrativt stöd	SBC

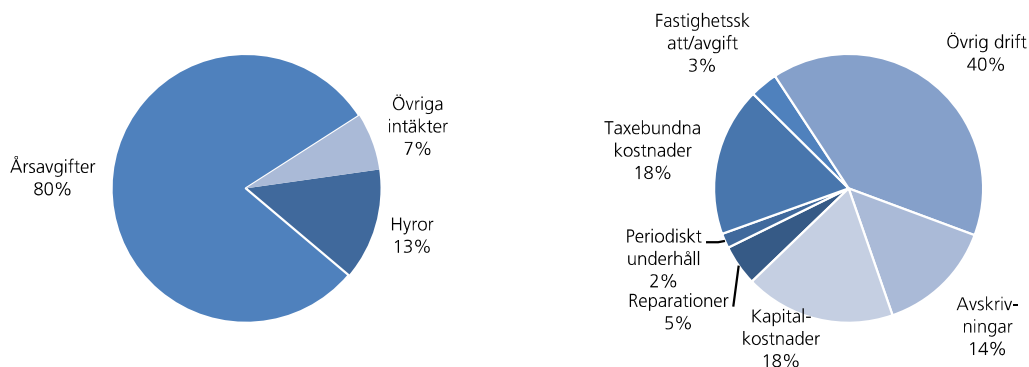
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 844 626	1 593 491
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 048 919	2 080 959
Finansiella intäkter	4 604	433
Medlemsinsatser	14 885 000	0
Ökning av långfristiga skulder	16 597 750	6 396 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 511 132
	33 536 272	10 988 523
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 382 137	2 324 590
Finansiella kostnader	636 247	427 700
Ökning av materiella anläggningstillgångar	16 596 100	4 983 777
Ökning av kortfristiga fordringar	214 936	1 324
Minskning av kortfristiga skulder	1 779 282	0
	21 608 702	7 737 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 772 196	4 844 626
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	11 927 570	3 251 134

*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

Det största underhållsarbetet som utförts under året är takrenoveringen, ett underhåll som var absolut nödvändigt. Takrenoveringen skedde i samband med föreningens vindsprojekt, där 6 nya vindslägenheter färdigställdes.

I samband med takrenoveringen utfördes även reparation av samtliga skorstenar och vindsbjälklag. Vindsbjälklag skiljer vindsutrymme från underliggande våningsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	766	770	760
Hyror/m ² hyresrättsyta	328	344	339	329
Lån/m ² bostadsrättsyta	24 281	16 445	13 425	13 425
Elkostnad/m ² totalyta	42	28	26	29
Värmekostnad/m ² totalyta	123	121	116	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	36	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	242	163	160	130
Soliditet (%)	51	52	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 457	-1 163	-309	-91
Nettoomsättning (tkr)	2 045	2 065	2 035	2 025

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 507 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	53 741 250	7 621 250	0	46 120 000
Upplåtelseavgifter	7 263 750	7 263 750	0	0
Fond för yttre underhåll	202 325	202 325	-280 608	280 608
S:a bundet eget kapital	61 207 325	15 087 325	-280 608	46 400 608
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 397 055	-202 325	-882 222	-3 312 508
Årets resultat	-1 457 207	-1 457 207	1 162 830	-1 162 830
S:a fritt eget kapital	-5 854 262	-1 659 532	280 608	-4 475 338
S:a eget kapital	55 353 063	13 427 793	0	41 925 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 457 207
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 194 730
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-202 325</u>
summa balanserat resultat	-5 854 262

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

<u>62 500</u>
-5 791 762

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 044 955	2 064 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 964	16 167
Summa rörelseintäkter		2 048 919	2 080 959

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 379 415	-1 799 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 696	-268 776
Personalkostnader	Not 6	-565 027	-256 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 345	-491 932
Summa rörelsekostnader		-2 874 482	-2 816 522

RÖRELSERESULTAT

-825 563 **-735 563**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 604	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 247	-427 700
Summa finansiella poster		-631 643	-427 267

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 457 207 **-1 162 830**

ÅRETS RESULTAT

-1 457 207 **-1 162 830**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	91 315 196	68 872 095
Pågående byggnation	Not 9	0	6 339 346
Summa materiella anläggningstillgångar		91 315 196	75 211 441
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 315 196	75 211 441
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 832	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	16 943 466	4 858 792
Summa kortfristiga fordringar		17 001 298	4 858 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 001 298	4 858 792
SUMMA TILLGÅNGAR		108 316 494	80 070 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 005 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	202 325	280 608
Summa bundet eget kapital		61 207 325	46 400 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 397 055	-3 312 508
Årets resultat		-1 457 207	-1 162 830
Summa fritt eget kapital		-5 854 262	-4 475 338
SUMMA EGET KAPITAL		55 353 063	41 925 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 186 750	28 434 000
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		19 586 750	28 834 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 241 000	6 396 000
Leverantörsskulder		223 383	1 993 189
Skatteskulder		29 214	10 723
Övriga skulder		348 700	563 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	534 384	347 142
Summa kortfristiga skulder		33 376 681	9 310 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 316 494	80 070 233

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
Byggnader	120 år	120 år
Trädgård	10 år	10 år
Elanläggning	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 633 247	1 622 221
Hyror lokaler	166 488	174 556
Hyror parkering moms	0	5 200
Hyror garage moms	37 315	40 375
Hyror parkering	9 950	21 300
Hyror garage	61 200	69 700
Bredbandsintäkter	109 848	109 251
Hyresrabatt	-13 668	-7 243
Överlåtelse/pantsättning	17 147	0
Avgift andrahandsuthyrning	23 454	29 459
Öresutjämning	-25	-28
	2 044 955	2 064 792

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 964	16 167
	3 964	16 167

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	124 849	113 903
	Fastighetskötsel beställning	23 408	77 509
	Fastighetskötsel gård beställning	28 045	1 774
	Snöröjning/sandning	0	4 088
	Städning entreprenad	30 769	0
	Städning enligt beställning	5 439	825
	Gemensamma utrymmen	1 053	0
	Gård	1 609	21 249
	Serviceavtal	22 040	0
	Förbrukningsmateriel	3 292	1 908
	Teleport/hissanläggning	1 794	0
		242 297	221 256
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 900	0
	Tvättstuga	2 161	15 740
	Källare	3 550	23 182
	Lås	52 931	21 449
	VVS	5 981	70 048
	Värmeanläggning/undercentral	14 458	0
	Ventilation	0	26 888
	Elinstallationer	29 577	20 820
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 391	0
	Hiss	33 719	0
	Tak	0	5 313
	Garage/parkering	1 375	3 388
	Skador/klotter/skadegörelse	4 381	8 649
		172 423	195 477
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	55 000
	Ventilation	62 500	0
	Tak	0	503 750
		62 500	558 750
	Taxebundna kostnader		
	El	110 119	74 597
	Värme	323 417	317 849
	Vatten	110 263	103 290
	Sophämtning/renhållning	85 295	70 626
		629 094	566 362
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 776	57 845
	Bredband	114 780	110 949
		155 556	168 794
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 544	88 984
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 379 415	1 799 623

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 066	7 066
	Medlemsinformation	280	0
	Tele- och datakommunikation	10 058	7 938
	Juridiska åtgärder	0	15 484
	Inkassering avgift/hyra	7 171	4 358
	Hysesförluster	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	15 688	15 625
	Föreningskostnader	1 991	450
	Styrelseomkostnader	2 057	0
	Studieverksamhet	0	1 206
	Förvaltningsarvode	66 686	65 252
	Administration	274 398	141 540
	Konsultarvode	55 300	7 826
	OBS konto	0	1 930
		437 696	268 776
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	358 650	100 000
	Sociala kostnader	206 377	156 191
		565 027	256 191
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	491 682	491 682
	Förbättringar	413	0
	Markanläggning	250	250
		492 345	491 932

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 050 752	73 050 752
	Nyanskaffningar	16 596 100	0
	Omföring från pågående nybyggnation	6 339 346	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 986 198	73 050 752
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 178 657	-3 686 723
	Årets avskrivningar enligt plan	-492 345	-491 932
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 671 002	-4 178 656
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 315 196	68 872 095
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 835 000	19 970 000
	Taxeringsvärde mark	14 532 000	13 417 000
		42 367 000	33 387 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	31 200 000
	Lokaler	4 767 000	2 187 000
		42 367 000	33 387 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	893 056
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 446 290
		0	6 339 346
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	145 037	14 166
	Momsavräkning	22 540	0
	Klientmedel hos SBC	15 717 843	3 794 193
	Fordringar	3 693	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 353	1 050 433
		16 943 466	4 858 792
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	280 608	231 960
	Reservering enligt stadgar	202 325	100 161
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-280 608	-51 513
	Vid årets slut	202 325	280 608

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,470 %	7 108 500	7 108 500	2025-02-14
SBAB	1,470 %	7 108 500	7 108 500	2025-02-14
SBAB	1,460 %	7 108 500	7 108 500	2023-10-11
SBAB	1,460 %	7 108 500	7 108 500	2023-10-11
SBAB	3,620 %	6 396 000	6 396 000	2023-09-29
SBAB	2,550 %	5 604 000	0	2023-07-03
SBAB	4,140 %	4 993 750	0	2025-09-10
SBAB	0,080 %	6 000 000	0	2023-02-20
Summa skulder till kreditinstitut		51 427 750	34 830 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 241 000	-6 396 000	
		19 186 750	28 434 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 302 750 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 434 000	34 830 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	10 313	0
Arvoden	105 000	93 000
Sociala avgifter	32 990	29 220
Ränta	69 721	69 426
Avgifter och hyror	198 560	155 496
Ventilation	62 500	0
Konsultarvode	55 300	0
	534 384	347 142

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar att utföra en del underhållsarbete under det kommande året.

Ett nytt miljörum ska byggas vid den lilla lokalen på Östervärnsgatan för att utöka, och bättre kunna nyttja utrymmet i trädgården. Miljörummet är dessutom nödvändigt för att eliminera problemet med råttor.

Trädgårdens tätskikt behöver totalrenoveras och samtliga dörrar mot trädgården ska ses över för funktionalitet och säkerhet, för att minska risken för inbrott.

För att ytterligare minska risken för inbrott ska samtliga entréportar förstärkas, detta inkluderar garageporten. Planen är att förstärka alla portar med utanpåliggande hasp.

Samtliga trapphus behöver ses över för sprickor och ny puts, och samtliga gemensamma balkongdörrar behöver ses över för underhåll (totalt 12st.)

Butikernas fasader ska ses över och underhållas.

Trottoarerna, både utanför Vårgatan och Östervärnsgatan behöver nya plattor och socklar.

Ytterväggar mot grannfastigheten behöver ses över och god dränering behöver säkerställas. God dränering behöver även säkerställas runt om garaget.

Gällande garaget så behöver yttervägg ses över och underhållas. Även invändigt i garaget behöver vägg mot grannfastighet ses över, såväl som golv, väggar och tak.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Frank Kezerle
Ordförande

Maja Bengtsson
Ledamot

Kasper Levau
Ledamot

Daniel Olsson
Ledamot

Dijana Terzic
Ledamot

Andreas Roland Timglas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, org. nr 769623-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson

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