

Brf Sundholmen 1

Årsredovisning 2022

A stylized illustration of a residential neighborhood. In the foreground, there are dark silhouettes of houses with chimneys. Behind them, lighter yellow silhouettes of more houses are visible. To the right, a group of birds is flying upwards. The entire scene is set against a solid yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Sundholmen 1

769620-6445

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sundholmen 1, 769620-6445, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Lena Tham Troberg	Ordförande	2023
Kent Borgquist	Ledamot	2023
Henry Jakobsson	Ledamot	2024
Philip Sandmark Dante	Ledamot	2024
Robert Savic	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Alexander Witt	Suppleant	2023
Camilla Andersson	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Håkan Norddahl		
Bengt Larvik		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sundholmen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 84 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Kronolotsgatan 2-6, Sundholmsgatan 11-19 och Sundskajen 10-16 i Limhamn.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 24 förråd samt 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

I föreningens garage finns 64 bilplatser, 7 MC-platser och 3 moped-platser vilka samtliga upplåtes med hyresrätt till Sundholmen 1 Parkerings AB.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
3	1	31	38	2	8

Bokal

1

Total tomtarea:	4 937 kvm
Total bostadsarea:	6 776 kvm
Total lokalarea:	131 kvm
Total garagearea:	1 981 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Vakant	75 kvm	
Sistec AB	56 kvm	2025-01-31

Övrig fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Veterankraft	Utemiljö
KS Städ och fönsterputs	Städning
Tele2	Kabel-TV
Ownit	Internet
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Tak Brandskydd i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Primo Hiss	Serviceavtal hissar
SBH Portservice	Serviceavtal portar
SafeTeam i Sverige	Serviceavtal säkerhetsanläggning
Gunnar Karlén Sverige	Serviceavtal värme
Rosvalls Vent	Serviceavtal ventilation
Envac Scandinavia	Serviceavtal sopsugsanläggning
Infometric	Mätning el

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 410 717 kr och planerat underhåll för 9 031 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-23 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 088 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Installation av pollare	2020
Installation av gemensam el	2019
Underhållsspolning	2019
Installation av frånluftsvärmepump	2019
Byggnation av 4 st parkeringsplatser	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 mars 2022 samt extra föreningsstämma 14 september 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året där styrelsen medverkat:

Fortsatt uppföljning av garantiåtgärder efter 5 års besiktning

Förbättringsmålning utav garage och slussar, samt renovering och målning av trappor och kakelytor.

Underhåll av utemiljö med påfyllning av jord, samt övrig översikt som fällning utav träd och korrigering för en utemiljö i kostnadsbesparande åtgärd som kräver mindre underhåll.

Installation av låskolvar till ytterdörrar i kostnadsbesparande åtgärd för att undvika kostnad med batterier.

Fuktbesiktning utav fasad med hjälp av Sweco.

Installation av kameraövervakning i garage.

Projektering av solcellsanläggning med tillhörande byggnadsställning och extern besiktningsman.

Hanterat försäkringsärende och tillkommande beställningar för besiktning/reparation p.g.a. inbrott i källare.

Förstärkning av balkongglas för att undvika fallskador.

Undersökning av frånluftsystemet i energibesparande åtgärd.

Utfört noggranna ekonomiska kontroller av nya medlemmar i samband med överlåtelser.

Besiktning av ventilationssystem.

Hanterat problem med VA-Syds underleverantörer p.g.a. matkärlstömning och oreda som följt.

Installation av träbalkar i miljörum för att skydda väggar.

Genomfört en total översyn av utemiljö och hanterat upplåtelser och regler för medlemmar som sköter sin egen uteplats.

Omförhandling av bostadsrättsföreningens lån, samt amortering.

Hanterat omläggning till rörligt elpris i samband med att elavtal löpt ut, samt hur fakturering av medlemmar ska hanteras.

Förbättring av vattentemperatur i vissa huskroppar.

Planerat och genomfört två trädgårdsdagar.

Hanterat lokal som för tillfället står tom med kallelse till extra föreningsstämma där beslut fattats om möjlighet att genomföra ombildning till bostadsrätt. Parallellt med detta har hyresgäst eftersökts. Beslut om ny revisor för föreningen har även genomförts.

Uppsägning av teknisk förvaltning då det framkommit att Bredablick misskött sitt uppdrag, samt kostnadsbesparande åtgärd.

Justering av belysning i garage som kostnadsbesparande åtgärd.

Ekonomisk förvaltning där fokus har legat på kostnadsbesparande åtgärder.

Plockning av fågelägg.

Planer och utveckling för kommande verksamhetsår:

Styrelsen undersöker montering av fågelpiggar på tak i kostnadsbesparande åtgärd.

Installation av solcellsanläggning som beräknas avslutas i mars/april.

Nytt avtal kring teknisk förvaltning där substantiella besparingsåtgärder förväntas.

Fortsatt underhåll och översikt av utemiljö som en kostnadsbesparande åtgärd.

Underhåll av fasad.

Undersökning av ventilation och eventuellt undertryck som rapporterats in av medlemmar.

Underhåll och reparation av balkonger där infästningar har släppt.

Förstärkning av trivselregler för att förekomma konflikter mellan medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 9 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 126 medlemmar.
16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 128 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 162	5 197	5 347	5 481
Resultat efter finansiella poster*	-714	-212	-124	-1 163
Förändring av underhållsfond	1 079	1 067	952	-315
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-360	154	357	585
Sparande kr / kvm	105	177	203	230
Soliditet (%)	70	69	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	615	615	615	671
Lokalhyra kr / kvm	606	775	960	945
Driftskostnad, kr / kvm	354	325	302	329
Energikostnad, kr / kvm	213	174	163	176
Ränta, kr / kvm	156	134	134	138
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	154	151	146
Lån, kr / kvm	11 011	11 590	11 590	11 590
Räntekänslighet (%)	18	19	19	18
Snittränta (%)	1,42	1,16	1,15	1,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	181 675 000	4 231 808	-6 120 459	-211 598
Disposition enligt föreningsstämma			-211 598	211 598
Avsättning till underhållsfond		1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 031	9 032	
Årets resultat				-713 645
Vid årets slut	181 675 000	5 310 777	-7 411 025	-713 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 332 057
Årets resultat före fondförändring	-713 645
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 088 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 031
Summa över/underskott	-8 124 671

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-8 124 671
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 748 376	4 739 682
Övriga rörelseintäkter	3	413 781	457 542
Summa rörelseintäkter		5 162 157	5 197 224
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 863 798	-2 560 580
Övriga externa kostnader	7	-281 255	-251 000
Personalkostnader	8	-229 671	-243 024
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 433 037	-1 433 036
Summa rörelsekostnader		-4 807 761	-4 487 640
Rörelseresultat		354 396	709 584
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 334	3 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 078 375	-924 612
Summa finansiella poster		-1 068 041	-921 182
Resultat efter finansiella poster		-713 645	-211 598
Årets resultat		-713 645	-211 598

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11,18	248 914 881	250 347 918
Summa materiella anläggningstillgångar		248 914 881	250 347 918
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		248 964 881	250 397 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 600	23 734
Fordringar hos koncernföretag		208 171	230 171
Övriga fordringar		17 138	27 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	152 823	138 913
Summa kortfristiga fordringar		380 732	420 634
Kassa och bank	14	7 058 796	9 587 029
Summa omsättningstillgångar		7 439 528	10 007 663
SUMMA TILLGÅNGAR		256 404 409	260 405 581

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 675 000	181 675 000
Underhållsfond		5 310 777	4 231 808
Summa bundet eget kapital		186 985 777	185 906 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 411 025	-6 120 459
Årets resultat		-713 645	-211 598
Summa fritt eget kapital		-8 124 670	-6 332 057
Summa eget kapital		178 861 107	179 574 751
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	40 025 870	53 000 000
Summa långfristiga skulder		40 025 870	53 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	36 025 870	27 051 740
Leverantörsskulder		331 766	204 115
Skatteskulder		5 910	3 478
Övriga skulder		40 897	46 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 112 989	524 889
Summa kortfristiga skulder		37 517 432	27 830 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 404 409	260 405 581

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	354 396	709 584
Avskrivningar	1 433 037	1 433 036
	1 787 433	2 142 620
Erhållen ränta	10 334	3 430
Erlagd ränta	-1 078 375	-924 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	719 392	1 221 438
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	39 903	-31 691
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	712 472	124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 471 767	1 189 871
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 025 870	-
Amortering av låneskulder	-14 025 870	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-
Årets kassaflöde	-2 528 233	1 189 871
Likvida medel vid årets början	9 587 029	8 397 158
Likvida medel vid årets slut	7 058 796	9 587 029

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 165 898	4 165 898
Hyror lokaler	79 368	77 196
Hyror p-platser/garage	460 648	456 287
Övriga objekt	42 462	40 301
Summa	4 748 376	4 739 682

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	109 872	109 872
EI	197 137	230 873
Överlåtelseavgifter	12 044	9 478
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 260
Övriga intäkter	94 728	105 059
Summa	413 781	457 542

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 702	5 805
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	32 228	92 793
Övrigt, gemensamma utrymmen	64 054	31 975
VA & sanitet, installationer	8 241	32 786
Värme, installationer	27 187	2 438
Ventilation, installationer	27 583	-
El, installationer	-	10 102
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 364	29 036
Hiss	22 663	46 111
Övriga installationer	2 140	1 119
Huskropp	64 573	15 156
Markytor	36 987	12 602
P-platser/garage	26 754	17 773
Vattenskador	31 542	14 881
Skadedjur	30 000	-
Övrigt	5 699	-
Summa	410 717	312 577

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 138	-
Ventilation, installationer	7 893	-
Summa	9 031	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	46 010	41 670
Teknisk förvaltning	136 459	135 331
Fastighetsförvaltning utöver avtal	44 865	84 716
Städning	153 600	168 994
Besiktningskostnader	36 547	10 483
Snöröjning	23 496	37 841
Serviceavtal	56 061	50 812
Förbrukningsinventarier	3 431	13 750
Förbrukningsmaterial	34 898	56 020
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 797	46 285
El	724 060	484 632
Uppvärmning	507 613	502 465
Vatten och avlopp	240 523	214 174
Avfallshantering	106 213	111 707
Försäkringar	81 355	73 528
Systematiskt brandskyddsarbete	15 137	5 092
Kabel-TV	87 016	98 349
Bredband	122 969	109 872
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	2 282
Summa	2 444 050	2 248 003

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 623
Kontorsmateriel och trycksaker	2 638	649
Tele och post	7 021	5 219
Förvaltningskostnader	215 501	193 841
Revision	23 140	18 169
Självrisker vid skada	22 000	-
Bankkostnader	691	1 748
IT-tjänster	2 746	2 103
Övriga externa tjänster	-	-9 153
Övriga externa kostnader	7 518	27 801
Summa	281 255	251 000

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	193 200	190 400
Summa	193 200	190 400
Sociala avgifter	36 471	52 624
Summa	229 671	243 024

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 433 037	1 433 036
Summa	1 433 037	1 433 036

Not 10 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Inköp	-	-
Försäljning	7,43 %	7,43 %

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	170 719 077	170 719 077
-Mark	91 280 923	91 280 923
Utgående anskaffningsvärden	262 000 000	262 000 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 652 082	-10 219 046
	-11 652 082	-10 219 046
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 433 037	-1 433 036
	-1 433 037	-1 433 036
Utgående avskrivningar	-13 085 119	-11 652 082
 Redovisat värde	248 914 881	250 347 918
 <i>Varav</i>		
Byggnader	157 633 958	159 066 995
Mark	91 280 923	91 280 923
 Taxeringsvärden		
Bostäder	234 000 000	195 000 000
Lokaler	4 601 000	4 167 000
Totalt taxeringsvärde	238 601 000	199 167 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>171 319 000</i>	<i>131 822 000</i>

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Sundholmen 1 Parkerings AB, 556853-7566, Malmö	500	100	50 000
			50 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	152 823	138 913
Summa	152 823	138 913

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 044 227	8 579 186
Placeringskonto SBAB	1 014 569	1 007 843
Summa	7 058 796	9 587 029

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 025 870	27 051 740
Förfaller 2-5 år från balansdagen	40 025 870	53 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	76 051 740	80 051 740

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	76 051 740	80 051 740
Summa	76 051 740	80 051 740

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2024-09-01	27 000 000	-	-	27 000 000
Stadshypotek	3,76 %	2025-09-01	27 051 740	-	14 025 870	13 025 870
Stadshypotek	1,30 %	2023-09-01	26 000 000	-	-	26 000 000
Stadshypotek	3,64 %	2023-09-01	-	10 025 870	-	10 025 870
Summa			80 051 740	10 025 870	14 025 870	76 051 740

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	253 903	250 224
Upplupna räntekostnader	29 398	-
Förutbetalda intäkter	560 140	91 555
Upplupna revisionsarvoden	18 300	17 000
Upplupna driftskostnader	251 248	166 110
Summa	1 112 989	524 889

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	81 325 000	81 325 000
Summa ställda säkerheter	81 325 000	81 325 000

Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lena Tham Troberg
Styrelseordförande

Kent Borgquist

Henry Jakobsson

Philip Sandmark Dante

Robert Savic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Sundholmen Årsredovisning 220101-22121 slutlig med fram-och baksida

Antal sidor: 26
Verifikationsdatum: Mar 05 2023 07:31PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6401B686967D0
MAR 05 2023 07:31PM

Deltagare

Registrerade händelser

Mar 03 2023 10:01AM	Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna
Mar 03 2023	Kent Borgquist granskade dokumentet:
Mar 03 2023 10:09AM	 HANS KENT GÖRAN BORGQUIST signerade dokumentet
Mar 03 2023 10:24AM	Lena Tham Troberg granskade dokumentet:
Mar 03 2023 10:25AM	 Lena Birgitta Tham Troberg signerade dokumentet
Mar 03 2023 05:07PM	Robert Savic granskade dokumentet:
Mar 03 2023 05:09PM	 ROBERT SAVIC signerade dokumentet
Mar 03 2023 10:06AM	Henry Jakobsson granskade dokumentet:
Mar 03 2023 10:07AM	 HENRY JAKOBSSON signerade dokumentet
Mar 03 2023 01:01PM	Philip Sandmark Dante granskade dokumentet:
Mar 03 2023 01:02PM	 Philip Alexander Sandmark Dante signerade dokumentet
Mar 05 2023 07:18PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 05 2023 07:31PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 05 2023 07:31PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sundholmen 1, org.nr 769620-6445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundholmen 1 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 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10/3 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 revisionsd 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 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 Sundholmen 1 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse (2)

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 05 2023 07:31PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 64009FB69CA70
MAR 05 2023 07:31PM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Mar 02 2023 02:09PM	Johanna Edman skickade dokumentet till deltagarna
Mar 05 2023 07:28PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 05 2023 07:31PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 05 2023 07:31PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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