

# Årsredovisning 2022

BRF SKONAREN VÄSTRA HAMNEN

769622-3044



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKONAREN VÄSTRA HAMNEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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

#### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-12-07 och reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-06-21. Styrelsens säte är i Malmö.

Medlemmarna i föreningen övertog fastigheten Skonaren 1 från Derome den 2015-07-01. Likvidavräkningen ägde rum 2015-07-01 varmed föreningens verksamhet startades.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Skonaren 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Einar Hansens Esplanad 67, 69, 71, 73, Fregattgatan 3 och Skonarens Gränd 1, 211 13 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa, Malmö. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

#### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Skonaren 1 med en tomtareal om 1 641 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 37 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 stycken bostadsrättslokaler. Den totala boytan uppgår till 3 218 kvm och lokalytan till 271 kvm, totalt 3 489 kvm.

#### LÄGENHETSFÖRDELNING

- 8 stycken 2 rum och kök
- 18 stycken 3 rum och kök
- 2 stycken 3,5 rum och kök
- 5 stycken 3-4 rum och kök
- 4 stycken 4 rum och kök

## HISTORIA

Föreningen förvärvade fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen Fastighets AB för en köpeskilling om 14 300 000 kr. Furutoppen Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun. Föreningen har köpt fastigheten av Furutoppen Fastighets AB till bokfört värde, dvs. 22 694 610 kr. Föreningen skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen Fastighets AB med 14 250 000 kr till substansvärdet 50 000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Skonaren 1.

Föreningen skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Skonaren 1 med 14 250 000 kr. Efter uppskrivningen, har Skonaren 1 ett samlat anskaffningsvärde i Brf Skonaren Västra Hamnen om 36 944 610 kr. Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gert-Ove Ellström	Ordförande
Johan Fridh	Ledamot
Isabella Fahlander	Ledamot
Linda Simonsson	Ledamot
Mattias Bruzelius	Ledamot
Fredrik Ax	Suppleant
Nils Fryklund	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

## VALBEREDNING

Vid årsstämman 2022 valdes Håkan Karlström till valberedning.

## FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i styrelsen; Linda Simonsson och Gert-Ove Ellström.

## REVISORER

Camilla Bakklund, revisor på BoRevision AB.

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanen skapades 2017 och uppdateras och följs löpande.

### **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

- 2022 Filterbyte, enligt underhållsplan
- 2022 Borttag matkvarnar
- 2022 Automatiska dörröppnare

### **PLANERADE UNDERHÅLL**

- 2023 Filterbyte, enligt underhållsplan
- 2023 Fasad, enligt underhållsplan
- 2023 Underhållsspolning, enligt underhållsplan

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Nabo
SBA	SBC
Elavtal	E.on
Porttelefon	SafeTeam
Hemsida	Simply BRF
Försäkring	Trygg Hansa
Hissbesiktning	Dekra

### **ÖVERLÅTELSE-, PANTSÄTTNINGSAVGIFT OCH AVGIFT VID ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

#### **EKONOMI**

Föreningens ekonomi är god.

#### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

SBA avtal tillsammans med SBC.

#### **FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET**

Under året har föreningen haft två sammankomster på gården med grillning och diverse tilltugg med dryck.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Föreningen kommer byta ekonomisk förvaltare från och med januari 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 695 028	2 597 277	2 457 923	2 499 835
Resultat efter fin. poster	-568 099	-833 110	-595 402	-813 946
Soliditet, %	81	81	81	81
Yttre fond	1 165 004	1 179 948	1 179 948	847 703
Taxeringsvärde	100 300 000	86 080 000	86 080 000	86 080 000
Bostadsrättsyta lgh, kvm	3 218	3 218	3 218	3 218
Bostadsrättsyta lokal, kvm	271	271	271	271
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	650	650
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 356	8 441	8 497	8 565
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,46	1,52	-
Belåningsgrad, %	18,80	18,84	18,81	19,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	132 488 000	-	-	132 488 000
Fond, yttre underhåll	1 179 948	-	-14 944	1 165 004
Uppskrivningsfond	14 250 000	-	-	14 250 000
Balanserat resultat	-18 353 390	-833 110	14 944	-19 171 556
Årets resultat	-833 110	833 110	-568 099	-568 099
<b>Eget kapital</b>	<b>128 731 448</b>	<b>0</b>	<b>-568 099</b>	<b>128 163 348</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 171 556
Årets resultat	-568 099
<b>Totalt</b>	<b>-19 739 656</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	353 383
Att från yttre fond i anspråk ta	-203 911
Balanseras i ny räkning	-19 889 128
	<b>-19 739 656</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		2 695 028	2 597 277
Rörelseintäkter		31 656	21 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 726 684</b>	<b>2 618 378</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 360 314	-1 575 259
Övriga externa kostnader	8	-106 649	-110 001
Personalkostnader	9	-60 104	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276 932	-1 276 934
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 803 998</b>	<b>-3 024 747</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-77 315</b>	<b>-406 369</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 720	4 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-504 505	-430 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-490 784</b>	<b>-426 741</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-568 099</b>	<b>-833 110</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-568 099</b>	<b>-833 110</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	155 060 997	156 337 929
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 060 997</b>	<b>156 337 929</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>155 060 997</b>	<b>156 337 929</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		492 426	39 571
Övriga fordringar	12	10 391	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 649	100 458
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 466</b>	<b>140 378</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 894 606	2 238 049
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 894 606</b>	<b>2 238 049</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 415 072</b>	<b>2 378 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 476 069</b>	<b>158 716 356</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Fond för yttre underhåll		1 165 004	1 179 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>147 903 004</b>	<b>147 917 948</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 171 556	-18 353 390
Årets resultat		-568 099	-833 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 739 656</b>	<b>-19 186 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>128 163 348</b>	<b>128 731 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 489 800	18 401 030
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 489 800</b>	<b>18 401 030</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 663 480	11 048 230
Leverantörsskulder		25 492	127 056
Skatteskulder		7 677	0
Övriga kortfristiga skulder		21 031	12 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 105 241	396 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 822 921</b>	<b>11 583 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 476 069</b>	<b>158 716 356</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Intäktsreduktion	0	-101 062
Årsavgifter, bostäder	2 236 932	2 236 862
Årsavgifter, lokaler	188 364	188 370
Övriga intäkter	301 388	294 208
<b>Summa</b>	<b>2 726 684</b>	<b>2 618 378</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	46 132	129 961
Fastighetsskötsel	157 766	99 713
Snöskottning	24 953	44 256
Trädgårdsarbete	50 943	30 087
Övrigt	0	600
<b>Summa</b>	<b>279 794</b>	<b>304 617</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	12 549	0
Bostäder	4 307	8 880
Bostäder VVS	45 541	20 425
Dörrar och lås/porttele	46 844	1 849
El	7 911	4 546
Hissar	15 085	27 753
Reparationer	0	75
VA	5 200	58 469
Ventilation	56 358	1 200
Värme	17 450	1 906
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 932
<b>Summa</b>	<b>211 245</b>	<b>127 034</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder VVS	0	34 718
Dörrar och lås/porttele	0	333 609
VA	145 911	0
Ventilation	58 000	0
<b>Summa</b>	<b>203 911</b>	<b>368 327</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	37 546	47 312
Sophämtning	30 767	41 710
Uppvärmning	283 631	285 925
Vatten	113 457	117 542
<b>Summa</b>	<b>465 401</b>	<b>492 489</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	0	94 347
Fastighetsförsäkringar	55 523	51 412
Fastighetsskatt	63 000	30 800
Kabel-TV och Bredband	81 440	106 232
<b>Summa</b>	<b>199 963</b>	<b>282 791</b>

  

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	12 344	6 925
Juridiska kostnader	1 562	0
Kameral förvaltning	55 232	53 774
Programvaror	4 557	5 557
Revisionsarvoden	15 000	15 500
Övriga förvaltningskostnader	17 953	28 245
<b>Summa</b>	<b>106 649</b>	<b>110 001</b>

  

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11 804	14 953
Styrelsearvoden	48 300	47 600
<b>Summa</b>	<b>60 104</b>	<b>62 553</b>

  

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504 146	430 836
Övriga räntekostnader	359	0
<b>Summa</b>	<b>504 505</b>	<b>430 836</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	164 638 000	164 638 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>164 638 000</b>	<b>164 638 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 300 071	-7 023 137
Årets avskrivning	-1 276 932	-1 276 934
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 577 003</b>	<b>-8 300 071</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>155 060 997</b>	<b>156 337 929</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 944 610</i>	<i>36 944 610</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	56 455 000
Taxeringsvärde mark	26 300 000	29 625 000
<b>Summa</b>	<b>100 300 000</b>	<b>86 080 000</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	0	245
Skattekonto	10 391	104
<b>Summa</b>	<b>10 391</b>	<b>349</b>
<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	7 442	0
Försäkringspremier	0	55 523
Förvaltning	0	13 808
Kabel-TV	7 691	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 516	31 127
<b>Summa</b>	<b>17 649</b>	<b>100 458</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2025-06-18	3,26 %	10 752 250	10 752 250
Nordea	2023-07-03	1,90 %	9 558 500	9 749 500
Nordea	2024-06-19	0,65 %	8 842 530	8 947 510
<b>Summa</b>			<b>29 153 280</b>	<b>29 449 260</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>9 663 480</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
EI	6 538	4 744
Förutbetalda avgifter/hyror	671 919	223 944
Löner	60 700	47 600
Sociala avgifter	19 072	14 955
Uppkost fjärrvärme	72 974	0
Uppkost förvaltning	1 264	0
Utgiftsräntor	132 834	45 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 941	44 467
<b>Summa</b>	<b>1 105 241</b>	<b>396 153</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000
<b>Summa</b>	<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>



# Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

---

Gert-Ove Ellström  
Ordförande

---

Isabella Fahlander  
Ledamot

---

Johan Fridh  
Ledamot

---

Linda Simonsson  
Ledamot

---

Mattias Bruzelius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

---

BoRevision AB  
Camilla Bakklund  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2023 20:23

SENT BY OWNER:  
Julia Håkansson · 28.04.2023 11:50

DOCUMENT ID:  
r1ZTxPzYXh

ENVELOPE ID:  
Bkl6xwfyM2-r1ZTxPzYXh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Skonaren Västra Hamnen.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA SIMONSSON linda.simonsson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:11 28.04.2023 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/19) IP: 62.119.21.2
2. ISABELLA FAHLANDER isabella.fahlander@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:23 28.04.2023 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/01) IP: 94.191.137.49
3. Carl Richard Mattias Bruzelius mattias.bruzelius@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 14:45 28.04.2023 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/30) IP: 83.185.88.164
4. JOHAN FRIDH johan.fridh1@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 16:55 28.04.2023 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/12) IP: 46.198.141.252
5. GERT-OVE ELLSTRÖM goe@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2023 18:44 02.05.2023 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/24) IP: 62.220.185.254
6. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	03.05.2023 20:23 03.05.2023 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 81.227.194.92

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Till Revisorn i Brf Skonaren Västra Hamnen

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2022 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

### Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

### Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för Brf Skonaren Västra Hamnen

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## GERT-OVE ELLSTRÖM

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Brf Skonaren Västra Hamnen

Serienummer: 19480824xxxx

IP: 62.220.xxx.xxx

2023-05-03 16:20:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skonaren Västra Hamnen, org.nr. 769622-3044

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen 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 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CAMILLA BAKKLUND

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19870203xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-05-03 18:22:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>