

Årsredovisning 2023

Brf Midskeppet i Dockan

769625-5608



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dockporten 4	2015	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 612 kvm. Byggnadernas totalyta är 6087 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Johnsson	Ordförande
David Dahlstedt	Styrelseledamot
Hans-Olof Olsson	Styrelseledamot
Jan Sjöberg	Styrelseledamot
Nicklas Wigren	Styrelseledamot
Anna Kanschat	Suppleant
Mikael Persson	Suppleant

Valberedning

Ekaterina Danilyuk (sammankallande)
Ola Månsson
Ilona Koltsov
Håkan Nero

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Uppdatering av styrsystem för värme

2022 ● Renovering av innergården

Planerade underhåll

2024 ● Byte av varmvattenmätare samt radiosändare för individuell mätning och debitering (IMD). Målning av träpaneler på innergården. Byte till LED i källare samt förråd.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Eon
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal hissar	MSW Service
Bredband och TV	Telia
Avläsning av el och varmvatten	Brunata
Serviceavtal ventilationsanläggning	Bravida
Teknisk förvaltning	Sekant Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	NABO

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dockporten samfällighetsförening, med en andel på 13.2%.

Samfälligheten förvaltar promenaddäcket med tillhörande anordningar längs med västra sidan i Dockan Marina (Dockporten GA:7 och S:1).

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten finns en innergård och en gästlägenhet, samt ett garage. Dessa ligger i två gemensamhetsanläggningar (Dockporten GA:2 och GA:3) som föreningen delar med Brf Högmasten genom delägarförvaltning.

Föreningen är också medlem i ytterligare två gemensamhetsanläggningar (Dockporten GA:5 och GA:6). Detta är två stycken stickgator som bedriver parkeringsverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%

Detta gjordes mot bakgrund av den kraftigt ökade inflationen som framförallt påverkar energikostnaderna negativt.

Styrelsen beslutade att höja avsättningen för framtida underhåll till 1 020 000 kronor per år. Detta motsvarar en avsättning om 182 kr/kvm bostadsarea.

Förändringar i avtal

Nya avtal har inför 2024 tecknats med Eon avseende leveranser av både el och fjärrvärme.

Styrelsen beslöt under året att byta till NABO som teknisk förvaltare för föreningen. Bytet sker vid årsskiftet 2023/2024.

Föreningen har slutit nytt avtal avseende sin fastighetsförsäkring med Gallagher - BRF Trygg. Avtalet börjar gälla 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Styrelsen beslöt i samband med budgeten för 2024 att höja årsavgiften med 15% 2024-01-01. Förändringen baseras främst på att fastprisavtalet för elleveranser upphör vid årsskiftet, samt ökade räntekostnader då ett fastighetslån skrevs om i december 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 283 301	4 069 486	4 081 721	4 331 708
Resultat efter fin. poster	35 878	-470 213	-98 526	-21 740
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	4 377 985	4 377 985	3 710 882	2 871 882
Taxeringsvärde	173 261 000	173 261 000	150 131 000	150 131 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	691	636	661	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	87,7	90,9	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 188	8 357	8 535	8 785
Skuldsättning per kvm totalyta	7 549	7 705	7 869	8 099
Sparande per kvm totalyta	279	221	241	269
Energikostnad per kvm totalyta	130	125	120	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	1,29	1,29	1,43
Räntekänslighet (%)	11,85	13,14	12,91	12,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Energikostnaderna justeras avseende driftkostnader av gemensamhetsanläggningar.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Kostnader för el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Detsamma gäller bredbandsavgiften

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	123 244 000	-	-	123 244 000
Upplåtelseavgifter	82 156 000	-	-	82 156 000
Fond, yttre underhåll	4 377 985	-	-	4 377 985
Balanserat resultat	-3 584 883	-470 213	-	-4 055 096
Årets resultat	-470 213	470 213	35 878	35 878
Eget kapital	205 722 889	0	35 878	205 758 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 055 096
Årets resultat	35 878
Totalt	-4 019 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 020 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-99 725
Balanseras i ny räkning	-4 939 493
	-4 019 218

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 283 301	3 914 047
Övriga rörelseintäkter	3	46 157	155 439
Summa rörelseintäkter		4 329 458	4 069 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 767 859	-1 959 721
Övriga externa kostnader	9	-192 876	-283 744
Personalkostnader	10	-132 030	-121 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 564 860	-1 564 868
Summa rörelsekostnader		-3 657 625	-3 929 941
RÖRELSERESULTAT		671 833	139 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 046	778
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-650 002	-610 535
Summa finansiella poster		-635 956	-609 757
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 878	-470 213
ÅRETS RESULTAT		35 878	-470 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	249 913 164	251 470 824
Maskiner och inventarier	13	45 018	52 218
Summa materiella anläggningstillgångar		249 958 182	251 523 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		249 958 182	251 523 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 289	16 549
Övriga fordringar	14	1 387 702	1 326 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	229 979	267 045
Summa kortfristiga fordringar		1 645 970	1 610 084
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 050 000	178 057
Summa kassa och bank		1 050 000	178 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 695 970	1 788 141
SUMMA TILLGÅNGAR		252 654 152	253 311 183

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Fond för yttre underhåll		4 377 985	4 377 985
Summa bundet eget kapital		209 777 985	209 777 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 055 096	-3 584 883
Årets resultat		35 878	-470 213
Summa fritt eget kapital		-4 019 218	-4 055 096
SUMMA EGET KAPITAL		205 758 767	205 722 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	44 950 000	28 650 000
Summa långfristiga skulder		44 950 000	28 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	18 250 000
Leverantörsskulder		126 865	131 010
Skatteskulder		2 428	1 214
Övriga kortfristiga skulder		68 232	78 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	747 860	477 175
Summa kortfristiga skulder		1 945 385	18 938 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 654 152	253 311 183

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	671 833	139 544
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 564 860	1 564 868
	2 236 693	1 704 412
Erhållen ränta	14 046	778
Erlagd ränta	-512 836	-616 802
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 737 904	1 088 388
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 393	-27 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 925	-137 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 859 222	923 396
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-950 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-950 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	909 222	-76 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 451 083	1 527 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 360 305	1 451 083

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 405 738	3 096 312
Hysesintäkter, p-platser	161 035	151 768
Övriga intäkter	245 676	192 608
Kabel-TV/Bredband	206 467	225 000
Vatten	103 626	97 104
El	160 759	151 255
Summa	4 283 301	3 914 047

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	67
Övriga intäkter	45 164	38 377
Övriga rörelseintäkter	996	116 995
Summa	46 157	155 439

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	85 554	71 990
Städning	118 308	117 864
Besiktning och service	56 179	68 429
Övrigt	41 189	75 121
Snöskottning	15 185	27 001
Summa	316 415	360 405

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	1 938	0
Trapphus/port/entr	0	37 703
Soprum/miljöanläggning	11 157	0
Dörrar och lås/porttele	22 176	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 309	9 025
Värme	4 410	0
Ventilation	7 098	49 328
El	7 489	17 546
Hissar	19 974	13 207
Tak	0	938
Garage och p-platser	6 349	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 000
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	17 500
Summa	83 900	153 247

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	99 725	0
Gård/markytor	0	241 523
Summa	99 725	241 523

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	263 412	288 322
Uppvärmning	308 638	314 572
Vatten	249 555	185 489
Sophämtning	87 965	89 724
Summa	909 570	878 108

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	84 414	52 878
Övrigt	17 500	5 551
Kabel-TV	227 623	225 148
Samfällighet	16 102	30 252
Fastighetsskatt	12 610	12 610
Summa	358 249	326 438

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	6 222	10 194
Programvaror	1 412	0
Övriga förvaltningskostnader	62 946	161 860
Revisionsarvoden	25 000	22 850
Ekonomisk förvaltning	97 296	76 166
Konsultkostnader	0	12 675
Summa	192 876	283 744

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	27 030	25 008
Summa	132 030	121 608

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	649 998	610 765
Övriga räntekostnader	4	-230
Summa	650 002	610 535

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 500 000	262 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 500 000	262 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 029 176	-9 471 511
Årets avskrivning	-1 557 660	-1 557 665
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 586 836	-11 029 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	249 913 164	251 470 824
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 580 206</i>	<i>75 580 206</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 261 000	127 261 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	173 261 000	173 261 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 963	191 963
Utgående anskaffningsvärde	191 963	191 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-139 745	-132 542
Avskrivningar	-7 200	-7 203
Utgående avskrivning	-146 945	-139 745
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 018	52 218

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 581	49 692
Skattefordringar	0	3 772
Brf Högmasten	26 816	0
Nabo Klientmedelskonto	827 152	1 273 026
Borgo	483 153	0
Summa	1 387 702	1 326 490

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 247	92 622
Städning	16 406	0
Försäkringspremier	20 165	0
Förvaltning	21 875	0
Övr förutb kostn uppl int	44 286	174 423
Summa	229 979	267 045

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	0,90 %	15 250 000	15 650 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %	13 400 000	13 800 000
Swedbank	2026-12-22	3,33 %	17 300 000	17 450 000
Summa			45 950 000	46 900 000
Varav kortfristig del			1 000 000	18 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 950 000 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 964	447 527
El	26 607	0
Uppvärmning	43 176	0
Utgiftsräntor	146 114	8 948
Vatten	61 763	0
Beräknade uppl. sociala avifter	17 611	0
Förutbetalda avgifter/hyror	357 625	0
Beräknat revisionsarvode	0	20 700
Summa	747 860	477 175

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 100 000	57 100 000

Underskrifter

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

Malmö

David Dahlstedt
Styrelseledamot

Hans Johnsson
Ordförande

Hans-Olof Olsson
Styrelseledamot

Jan Sjöberg
Styrelseledamot

Nicklas Wigren
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 20:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 09:22

DOCUMENT ID:

SkbujJH1QR

ENVELOPE ID:

ryujJH1X0-SkbujJH1QR

DOCUMENT NAME:

Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Olof Otto Johnsson hans.johnsson@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:32 13.05.2024 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/20) IP: 83.233.138.53
2. HANS-OLOF OLSSON hans.o.olsson@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:41 13.05.2024 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/19) IP: 81.235.160.58
3. NILS KJELL NICKLAS WIGREN nicklas.wigren@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:39 13.05.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/27) IP: 195.198.8.106
4. David Dahlstedt dahlstedt.david@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:30 13.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/09) IP: 81.231.21.192
5. JAN SJÖBERG jan.s.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:22 13.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/06) IP: 213.204.232.63
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:46 13.05.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Midskeppet i Dockan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

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

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 20:45

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 13.05.2024 09:22

DOCUMENT ID:
SyX_syry70

ENVELOPE ID:
ByxdiyrJXA-SyX_syry70

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:45 13.05.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 85.24.130.243

* 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