

# Brf Midskeppet i Dockan

Årsredovisning 2022

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Midskeppet i Dockan**  
769625-5608  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hans Johnsson	Ordförande	2023
Hans-Olof Olsson	Ledamot	2023
Madeleine Gilborne	Ledamot	2023
Sepehr Namazi Dalaei	Ledamot	2023
Sofie Järlid	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Anna Kanschat	Suppleant	2023
Jan Sjöberg	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Ekaterina Danilyuk	Sammanställande
Ola Månsson	
Laura Cano Montero	

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 4 i Malmö kommun med därpå uppfört flerbostadshus i 5-7 våningar, om totalt 75 lägenheter. Byggnaden färdigställdes 2015. Fastighetens adress är Dockgatan 19-25.

I fastigheten finns ett garage samt en gästlägenhet. Dessa ligger i två gemensamhetsanläggningar som föreningen delar med Brf Högmasten genom delägarförvaltning.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 15 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	19	28	17	4

Total tomtarea:	5 076 kvm
Total bostadsarea:	5 612 kvm
Gästlägenhet:	37 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Sakförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Sekant Fastighetservice  
Telia  
Skellefteå Kraft  
E.ON  
Örestads Bevakning  
Presto  
Anticimex  
Kone  
Hiss i Skåne  
Byggbeslag  
Tormax  
Telia  
E.ON  
Bravida  
Brunata

Teknisk förvaltning  
Bredband och TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal garageportar  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal dörrautomatik  
Serviceavtal dörrautomatik  
Serviceavtal TV/bredband  
Serviceavtal värmesystem  
Serviceavtal ventilation  
Avläsning el och varmvatten

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 141 873 kr samt underhåll för 252 897 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som uppdaterades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 920 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 164 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

I samband med genomgången av vår ventilationsanläggning gjordes en komplett översyn av samtliga lägenheters till- och frånluftdon. Resultatet härifrån blev underlaget till den obligatoriska OVK-besiktningen som skall genomföras vart tredje år.

Under våren gjordes en total uppgradering av innergården. Marktäckande växter togs bort, nya buskar planterades i rabatter och ny gräsmatta rullades ut. Allt för att få en så lättskött trädgård som möjligt. Nya trädgårdsmöbler införskaffades också till gården.

Under våren anlidade föreningen Anticimex för plock av måsägg.

Föreningens största kostnadsposter är för el och fjärrvärme. Det är därför extra viktigt att vi håller våra anläggningar i trim. Föreningen har därför under året slutit serviceavtal med Bravida för vår ventilationsanläggning samt med Eon för vår fjärrvärmearläggning.

Styrelsen beslöt under året att byta till NABO som ekonomisk förvaltare till föreningen. Bytet sker vid årskiftet 2022/2023.

Styrelsen beslöt i samband med budgeten för 2023 att höja årsavgiften för 2023 med 10%. Förändringen baseras främst på den kraftiga kostnadsökningen av fjärrvärme som har skett under året, samt den generella prisökningen på våra inköpta tjänster.

### Kommentarer till årets resultat

Föreningens resultat för verksamhetsåret var ett underskott om -470 000 kronor, allt i enlighet med lagd budget.

Förlusten kommer inte att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Malmö 2023-02-02

*Styrelsen*  
*Brf Midskeppet i Dockan*



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st. (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 0 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 120 medlemmar.  
18 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 122 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

Föreningens förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2023 då årsavgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiftern debiteras samtliga lägenheter för bredband/TV/telefoni, gästlägenhet vid användning samt avläsning av el och varmvatten.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 069	4 082	4 332	4 384
Resultat efter finansiella poster*	-470	-99	-22	181
Förändring av underhållsfond	667	839	736	791
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	428	634	829	972
Sparande kr / kvm	240	261	292	314
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	552	581	631	631
Driftskostnad, kr / kvm **	197	195	173	179
Energikostnad, kr / kvm	140	135	134	159
Ränta, kr / kvm	109	111	128	133
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	164	150	144	141
Lån, kr / kvm	8 357	8 535	8 785	9 141
Räntekänslighet (%)	15	15	14	14
Snittränta (%)	1,30	1,30	1,46	1,43

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

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 på -1,5 mkr, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

\*\* Vid beräkning av driftkostnad i kr/kvm har justering gjorts för till medlemmar utdebiterade kostnader för varmvatten, el samt internet.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>205 400 000</b>	<b>3 710 882</b>	<b>-2 819 254</b>	<b>-98 526</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-98 526	98 526
Avsättning till underhållsfond		920 000	-920 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-252 897	252 897	
Årets resultat				-470 213
<b>Vid årets slut</b>	<b>205 400 000</b>	<b>4 377 985</b>	<b>-3 584 883</b>	<b>-470 213</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 917 780
Årets resultat före fondförändring	-470 213
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-920 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 897

Summa över/underskott	-4 055 096
-----------------------	------------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 055 096</b>
-----------------------------------	-------------------

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 388 429	3 534 982
Övriga rörelseintäkter	3	681 057	546 739
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 069 486</b>	<b>4 081 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 974 585	-1 684 276
Övriga externa kostnader	7	-268 881	-186 469
Personalkostnader	8	-121 608	-119 791
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 564 868	-1 564 867
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 929 942</b>	<b>-3 555 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>139 544</b>	<b>526 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		778	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 535	-625 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-609 757</b>	<b>-624 844</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-470 213</b>	<b>-98 526</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-470 213</b>	<b>-98 526</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	251 470 824	253 028 489
Inventarier, maskiner och installationer	11	52 218	59 421
Summa materiella anläggningstillgångar		251 523 042	253 087 910

**Summa anläggningstillgångar**

		251 523 042	253 087 910
--	--	-------------	-------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		16 549	5 047
Övriga fordringar		1 326 490	41 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	267 045	262 974
Summa kortfristiga fordringar		1 610 084	309 478

**Kassa och bank**

	13	178 057	1 527 686
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 788 141	1 837 164
--	--	-----------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		253 311 183	254 925 074
--	--	-------------	-------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Underhållsfond		4 377 985	3 710 882
Summa bundet eget kapital		209 777 985	209 110 882
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 584 883	-2 819 254
Årets resultat		-470 213	-98 526
Summa fritt eget kapital		-4 055 096	-2 917 780
<b>Summa eget kapital</b>		<b>205 722 889</b>	<b>206 193 102</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	28 650 000	46 900 000
Summa långfristiga skulder		28 650 000	46 900 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 250 000	1 000 000
Leverantörsskulder		131 010	213 070
Skatteskulder		1 214	952
Övriga skulder		78 895	90 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	477 175	527 483
Summa kortfristiga skulder		18 938 294	1 831 972
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>253 311 183</b>	<b>254 925 074</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	139 544	526 318
Avskrivningar	1 564 868	1 564 867
	<b>1 704 412</b>	<b>2 091 185</b>
Erhållen ränta	778	177
Erlagd ränta	-610 535	-625 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 094 655</b>	<b>1 466 341</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-27 579	11 879
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-143 679	180 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>923 397</b>	<b>1 658 475</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	14 200 000
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-15 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-76 603</b>	<b>258 475</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 527 686</b>	<b>1 269 211</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 451 083</b>	<b>1 527 686</b>

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

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

I kassaflödet ingår klientmedelskontona i likvida medel.

**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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 096 312	3 259 249
Hyror p-platser/garage	151 768	153 511
Övriga objekt	140 349	122 222
<b>Summa</b>	<b>3 388 429</b>	<b>3 534 982</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	225 000	225 000
Vatten	97 104	80 959
EI	151 255	144 570
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	20 750	14 000
Överlåtelseavgifter	14 352	16 618
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 097	9 048
Övriga intäkter	166 499	56 544
<b>Summa</b>	<b>681 057</b>	<b>546 739</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 046	64 915
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 691	11 925
Värme, installationer	-	1 402
Ventilation, installationer	49 328	15 473
El, installationer	1 500	2 331
Tele/TV/porttelefon, installationer	638	-
Hiss	13 207	3 581
Huskropp	9 963	-
Vattenskador	8 000	22 754
Skadedjur	17 500	17 500
<b>Summa</b>	<b>141 873</b>	<b>139 881</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 374	-
Markytor	241 523	-
<b>Summa</b>	<b>252 897</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	12 610	11 310
Teknisk förvaltning	238 229	243 378
Besiktningkostnader	3 581	9 570
Bevakningskostnader	2 252	3 012
Snöröjning	27 001	29 858
Serviceavtal	49 006	53 567
Förbrukningsmaterial	1 627	1 473
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 622	17 438
El	288 322	290 663
Uppvärmning	314 572	296 820
Vatten och avlopp	185 489	172 801
Avfallshantering	99 848	96 462
Försäkringar	58 429	52 586
Systematiskt brandskyddsarbete	13 591	7 688
Samfälligheter	30 252	17 073
Bredband	225 148	227 283
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	13 236	13 413
<b>Summa</b>	<b>1 579 815</b>	<b>1 544 395</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 567	-
Kostnader för transportmedel	-	80
Resekostnader	-	40
Kontorsmateriel och trycksaker	4 643	2 499
Tele och post	3 656	4 553
Förvaltningskostnader	110 231	113 411
Revision	22 850	17 000
Bankkostnader	1 082	3 192
IT-tjänster	3 472	7 823
Övriga externa tjänster	12 675	19 500
Övriga externa kostnader som vidarefaktureras	101 705	18 371
<b>Summa</b>	<b>268 881</b>	<b>186 469</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
<b>Summa</b>	<b>96 600</b>	<b>95 200</b>
Sociala avgifter	25 008	24 591
<b>Summa</b>	<b>121 608</b>	<b>119 791</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 557 665	1 557 665
Inventarier, maskiner och installationer	7 203	7 202
<b>Summa</b>	<b>1 564 868</b>	<b>1 564 867</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	186 919 794	186 919 794
-Mark	75 580 206	75 580 206
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>262 500 000</b>	<b>262 500 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 471 511	-7 913 846
	-9 471 511	-7 913 846
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 557 665	-1 557 665
	-1 557 665	-1 557 665
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-11 029 176</b>	<b>-9 471 511</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>251 470 824</b>	<b>253 028 489</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	175 890 618	177 448 283
Mark	75 580 206	75 580 206
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	172 000 000	149 000 000
Lokaler	1 261 000	1 131 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>173 261 000</b>	<b>150 131 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>127 261 000</i>	<i>99 131 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	191 963	191 963
	<u>191 963</u>	<u>191 963</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>191 963</b>	<b>191 963</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-132 572	-125 370
	<u>-132 572</u>	<u>-125 370</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 203	-7 202
	<u>-7 203</u>	<u>-7 202</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-139 775</b>	<b>-132 572</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 218</b>	<b>59 421</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna hyresintäkter	112 202	-
Förutbetalda kostnader	154 843	262 974
<b>Summa</b>	<b>267 045</b>	<b>262 974</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	178 057	1 527 686
<b>Summa</b>	<b>178 057</b>	<b>1 527 686</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 250 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 600 000	32 850 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 050 000	14 050 000
<b>Summa</b>	<b>46 900 000</b>	<b>47 900 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	46 900 000	47 900 000
<b>Summa</b>	<b>46 900 000</b>	<b>47 900 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,16 %	2023-11-24	17 650 000	-	-200 000	17 450 000
Stadshypotek	0,67 %	2025-03-01	14 200 000	-	-400 000	13 800 000
Stadshypotek	0,90 %	2028-12-01	16 050 000	-	-400 000	15 650 000
<b>Summa</b>			<b>47 900 000</b>	<b>-</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>46 900 000</b>

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

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 663	73 663
Upplupna räntekostnader	8 948	15 215
Förutbetalda intäkter	273 026	313 699
Upplupna revisionsarvoden	20 700	17 600
Upplupna driftskostnader	100 838	107 306
<b>Summa</b>	<b>477 175</b>	<b>527 483</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	57 100 000	57 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>57 100 000</b>	<b>57 100 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Johnsson  
Styrelseordförande

Hans-Olof Olsson

Madeleine Gilborne

Sepehr Namazi Dalaei

Sofie Järlid

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



**Midskeppet Årsredovisning**







Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:15AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6442C7C440B27  
APR 24 2023 11:15AM



Apr 21 2023 07:32PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 21 2023 07:33PM	Hans Johnsson granskade dokumentet:
Apr 21 2023 07:35PM	 Hans Olof Otto Johnsson signerade dokumentet
Apr 23 2023 07:10PM	Hans Olsson granskade dokumentet:
Apr 23 2023 07:14PM	 HANS-OLOF OLSSON signerade dokumentet
Apr 23 2023 06:35PM	Madeleine Gilborne granskade dokumentet:
Apr 23 2023 06:37PM	 Madeleine Gilborne signerade dokumentet
Apr 23 2023 10:48AM	Sepehr Namazi Dalaei granskade dokumentet:
Apr 23 2023 10:49AM	 SEPEHR NAMAZI DALAEI signerade dokumentet
Apr 22 2023 02:21PM	Sofie Järlid granskade dokumentet:
Apr 22 2023 06:08PM	 SOFIE JÄRLID signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:13AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:15AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:15AM	Dokumentet har signerats



Building a better  
working world

## 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 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 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 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 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.



Building a better  
working world

## 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

### 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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


**Revisionsberättelse Midskeppet**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 11:21AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6442924FDBB30  
APR 24 2023 11:21AM

**Registrerade händelser**

Apr 21 2023 03:41PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 24 2023 11:13AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 24 2023 11:21AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 24 2023 11:21AM	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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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. Stagarna 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 ianspråkta 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 driftskostnader, 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

