



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnad, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rörtornet GA:1. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar garage, gårdsmiljö, värmecentral, cykelparkeringar och garageventilation.

Styrelsen

Per Tegsved	Ordförande
Jens Isaksson	Vice ordförande
Ingela Borsiin	Ledamot
Daniel Nilsson	Ledamot
Elisabeth Strandgården	Ledamot
Daniel Hellerstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade Revisorer

Valberedning

Göran Nilsson
Olof Taromi Sandström Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.
Extra föreningsstämma hölls 2022-12-07. Extra stämma med anledning av installation av grindar till gården.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖRTORNET 2	2014-12-12	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme tillsammans med frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

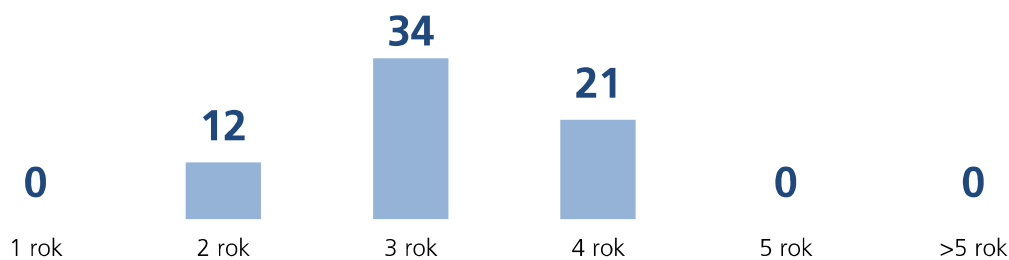
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 814 m², varav 5 714 m² utgör boyta och 1 100 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Miljöhus
Källarförråd
44 st garageplatser i underjordiskt garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll.	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll FTX-system	2023	Utförs av VEAB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

Övrig information

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 haft följande sammansättning:

Per Tegsved, ordförande

Jens Isaksson, vice ordförande

Ingela Borsiin, ledamot

Elisabeth Strandgården, ledamot

Terese Johansson, ledamot

Avgått på stämman 2022-06-14

För tiden efter ordinarie föreningsstämma fram till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Per Tegsved, ordförande

Jens Isaksson, vice ordförande

Ingela Borsiin, ledamot

Elisabeth Strandgården, ledamot

Daniel Nilsson, ledamot

Danaiel Hellerstedt, suppleant

Arvoden till styrelsen har utgått med två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till revisorer har utgått med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Föreningens ekonomi

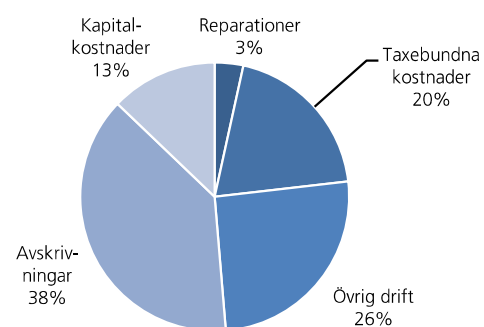
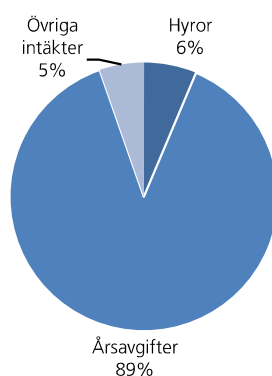
Under verksamhetsåret har extra amortering skett med 1,0 Mkr på ett av föreningens lån.

Föreningens garage är uthyrt till 100% och med flertal i kö.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 687 753	1 892 359
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 339 854	4 188 634
Finansiella intäkter	4 539	142
Ökning av kortfristiga skulder	152 286	0
	4 496 678	4 188 776
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 454 019	1 809 024
Finansiella kostnader	631 956	487 534
Ökning av kortfristiga fordringar	61 113	10 165
Minskning av långfristiga skulder	1 187 500	2 080 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 660
	4 334 587	4 393 382
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 849 844	1 687 753
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 091	-204 606

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då vår garantitid upphörde i juni månad genomfördes en andra garantibesiktning under maj månad. Flertalet av anmärkningarna från denna har blivit tillrättade. Återstående åtgärder är framför allt fläktljudet från ventilationen av garaget samt dålig avrinning från avloppen. Under året har dessutom flertalet av återstående ursprungliga garantifel åtgärdats av entreprenören.

Installation av ytterligare belysning ovanför entréerna har genomförts.

Under året fattades beslut att byta utförare för skötseln av utemiljön med gångbanor och snö-/halkbekämpning fr o m 1 januari 2023. Detta avtal gäller hela gemensamhetanläggningen tillsammans med Willhem AB.

Styrelsen har antagit ett regelverk för garaget.

Nya avtal har tecknats med leverantörer där garantitid har gått ut. Bl.a. med VEAB, Schindler Hiss, Eon fjärrvärme.

Nyhetsbrev har skickats ut till medlemmarna vid 6 tillfällen under verksamhetsåret.

Ny hjärtstarare har inskaffats då den tidigare har försvunnit. Den nya är placerad i slussen till Murbruksgatan 6 i garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	673	671	671
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 161	10 369	10 733	11 010
Elkostnad/m ² totalyta	58	30	31	17
Värmekostnad/m ² totalyta	46	49	41	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	30	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	72	78	79
Soliditet (%)	77	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-640	-7	41	36
Nettoomsättning (tkr)	4 141	4 134	4 119	4 107

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 714 m² bostäder och 1 100 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 739 026	0	0	126 739 026
Upplåtelseavgifter	68 240 974	0	0	68 240 974
Fond för yttre underhåll	1 050 357	200 000	0	850 357
S:a bundet eget kapital	196 030 357	200 000	0	195 830 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-908 797	-200 000	-6 656	-702 140
Årets resultat	-640 457	-640 457	6 656	-6 656
S:a fritt eget kapital	-1 549 254	-840 457	0	-708 797
S:a eget kapital	194 481 103	-640 457	0	195 121 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-640 457
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-708 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 549 254

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

33 750
-1 515 504

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 141 144	4 134 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 709	54 460
Summa rörelseintäkter		4 339 854	4 188 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 810 213	-1 400 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 690	-318 874
Personalkostnader	Not 6	-121 116	-89 801
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 898 875	-1 898 875
Summa rörelsekostnader		-4 352 894	-3 707 899
RÖRELSERESULTAT		-13 040	480 736
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 539	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 956	-487 534
Summa finansiella poster		-627 417	-487 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 457	-6 656
ÅRETS RESULTAT		-640 457	-6 656

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	251 324 040	253 222 915
Summa materiella anläggningstillgångar	251 324 040	253 222 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	251 324 040	253 222 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 995	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 870 250	1 696 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	146 498	100 498
Summa kortfristiga fordringar	2 019 743	1 796 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 019 743	1 796 539
SUMMA TILLGÅNGAR	253 343 783	255 019 454

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 980 000	194 980 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 050 357	850 357
Summa bundet eget kapital		196 030 357	195 830 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-908 797	-702 140
Årets resultat		-640 457	-6 656
Summa fritt eget kapital		-1 549 254	-708 797
SUMMA EGET KAPITAL		194 481 103	195 121 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 500 000	40 500 000
Summa långfristiga skulder		40 500 000	40 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 562 500	18 750 000
Leverantörsskulder		169 184	93 108
Skatteskulder		41 060	37 800
Övriga skulder		5 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	584 936	516 986
Summa kortfristiga skulder		18 362 680	19 397 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 343 783	255 019 454

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Port/säkerhetsdörr	5 år	5 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 834 093	3 845 303
Hyror garage	273 750	277 550
Hysesrabatt	-3 000	-2 250
Elintäkter	0	3 200
Elintäkter laddstolpe	9 319	6 400
Överlåtelse/pantsättning	24 151	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	3 965
Öresutjämning	13	6
	4 141 144	4 134 175

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	164 530	53 055
Försäkringsersättning	16 041	0
Övriga intäkter	18 138	1 405
	198 709	54 460

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 136	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 196	17 606
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	37 871
	Snöröjning/sandning	4 019	180
	Städning entreprenad	99 922	100 733
	Städning enligt beställning	5 422	125
	Hissbesiktning	0	11 453
	Gemensamma utrymmen	11 902	2 931
	Garage/parkering	4 700	3 000
	Sophantering	0	9 087
	Serviceavtal	96 360	40 441
	Förbrukningsmateriel	4 390	1 186
	Teleport/hissanläggning	4 446	6 910
	Störningsjour och larm	5 698	0
	Brandskydd	34 924	0
		285 115	231 523
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 000	0
	Sophantering/återvinning	2 161	0
	Entré/trapphus	0	5 657
	Installationer	-6 256	0
	VVS	70 091	19 200
	Ventilation	4 814	0
	Elinstallationer	13 600	2 811
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	39 000	0
	Hiss	29 360	19 807
	Tak	0	6 250
	Balkonger/altaner	2 981	0
	Garage/parkering	0	563
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 049
		167 751	79 337
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	33 750	0
		33 750	0
	Taxebundna kostnader		
	El	397 530	206 557
	Värme	314 462	333 512
	Vatten	191 397	180 885
	Sophämtning/renhållning	69 197	67 477
		972 586	788 431
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 350	49 858
	Samfällighetsavgift	75 943	34 072
	Kabel-TV	252 281	9 608
	Bredband	-51 724	188 620
		328 850	282 158
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 160	18 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 810 213	1 400 349

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	7 544	5 001
	Tele- och datakommunikation	3 999	2 963
	Juridiska åtgärder	147 032	88 687
	Inkassering avgift/hyra	975	0
	Hysesförluster	32	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	13 869	14 974
	Styrelseomkostnader	3 191	0
	Fritids- och trivselkostnader	9 131	0
	Förvaltningsarvode	137 695	125 532
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	0
	Administration	37 653	5 516
	Konsultarvode	128 873	47 321
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 380
		522 690	318 874
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	71 400
	Sociala kostnader	24 516	18 401
		121 116	89 801
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 857 620	1 857 620
	Förbättringar	35 000	35 000
	Markanläggning	6 255	6 255
		1 898 875	1 898 875

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 237 549	261 237 549
	Utgående anskaffningsvärde	261 237 549	261 237 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 014 634	-6 115 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 898 875	-1 898 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 913 509	-8 014 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	251 324 040	253 222 915
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 238 000	75 238 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	158 216 000	120 890 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		215 216 000	177 890 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	213 000 000	176 000 000
	Lokaler	2 216 000	1 890 000
		215 216 000	177 890 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 912	8 008
	Klientmedel hos SBC	796 235	1 205 656
	Fordringar	0	280
	Fordringar kreditfakturor	494	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 609	482 097
		1 870 250	1 696 041
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	17 732	16 887
	Kabel-TV	0	2 487
	Bostadsrätterna	6 670	6 570
	Com Hem	54 211	47 650
	Fakturerade elintäkter	67 885	26 903
		146 498	100 497
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	850 357	650 357
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 050 357	850 357

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,860 %	17 562 500	18 750 000	2023-11-16
Handelsbanken	0,670 %	20 500 000	20 500 000	2025-10-30
Handelsbanken	1,190 %	20 000 000	20 000 000	2026-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		58 062 500	59 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 562 500	-18 750 000	
		40 500 000	40 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	66 070 000	66 070 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	58 465	22 826
Värme	47 600	47 782
Ränta	94 065	65 176
Avgifter och hyror	346 389	347 130
Willhem Partille AB	38 417	34 072
	584 936	516 986

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll - OVK - kommer att genomföras under första halvåret 2023.

Uppgradering av larmtelefonerna till 5G i hissarna har beställts hos Schindler Hiss.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Per Tegsved
Ordförande

Jens Isaksson
Vice ordförande

Ingela Borsiin
Ledamot

Daniel Nilsson
Ledamot

Elisabeth Strandgården
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Havsparken
Org.nr. 769629-2585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsparken för år 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". 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Havsparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se