

Brf Bryggan

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Bryggan
769622-2772
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 Bryggan, 769622-2772, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-24 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>
Östen Tordenmalm	Ordförande	2023
Gustaf Trotzig	Ledamot	2023
Mike Josefsson	Ledamot	2024
Petra Roth	Ledamot	2024
Karin Hallgren-Sennerby	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Tommy Koronen	Suppleant	2023
Thomas Erichsen	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Ann-Charlotte Nyblom
Anna Cesar Reiderstad

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 85 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Dockgatan 11-17.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 1 gästlägenhet, 1 garage med hyresrätt samt 16 markparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	19	26	23	5

Total tomtarea:	4 185 kvm
Total bostadsarea:	6 961 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 961 kvm
Total lokalarea:	58 kvm
Total garagearea:	1 794 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
N & K Juristbyrå AB	58 kvm	2025-03-31
Bryggan Parkering AB	1 794 kvm	2025-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant	Städning
Sydsverige Entreprenad	Teknisk förvaltning
Växtkraft i Skåne-Tranås	Utemiljö
Telia	Tv-tjänster
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW	Serviceavtal hissar
Assemblin Ventilation	Serviceavtal ventilation
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
SBH Portservice	Serviceavtal portar
Icopal	SBA
IMD Sverige	IMD

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 584 kr och planerat underhåll för 315 962 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-14 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 732 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 247 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 samt extra föreningsstämma den 7 juni samt 10 oktober. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2022 har varit ett aktivt år. En viktig punkt i styrelsens arbete har varit att höja säkerheten i föreningen:

- Digitala lås har installerats i dörrar till förrådsutrymmena, garage och barnvagnsförråd, och styrelsen kan lätt spärra borttappade nycklar.
- Brandvarnare i alla lägenheter har bytts ut. Ska göras vart 10:e år ungefär.
- Ett brandlarmsystem med 10 st uppkopplade brandvarnare för rök och hög temperatur har installerats i garaget. Larm från varnarna går till en larmcentral
- Rökluckor på innergården har förbättrats ur hanteringssynpunkt
- Ett kameraövervakningssystem har installerats i garaget. Det används även av larmoperatör i samband med brandlarm

En annan viktig punkt för styrelsen är underhåll och skötsel av föreningens fastighet:

- En ny underhållsplan som täcker de närmaste 50 åren har tagits fram.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har genomförts och blivit godkänd. Ska göras vart 3:e år.
- Nytt avtal om fastighetsskötsel har tecknats med Sydsverige Entreprenad AB

Det finns fortfarande kvar punkter i protokollet från 5-årsbesiktningen som vi anser ska åtgärdas av JM, varav de viktigaste punkterna är dropp från 6:e våningen ner på fönsterbleck på våningarna under. Styrelsen har anlitat advokatbyrå för kommunikation med JM om hur vi ser på detta.

Styrelsen har tecknat nytt avtal för avfallshantering med Stena Recycling.

Vid extra föreningsstämma 7 juni beslöts att anta ElavSols offert för inköp och installation av solpaneler på våra tak på hus 13-15 och 17.

Vi har fått en ny hyresgäst i vår lokal: N&K juristbyrå.

Trivselgruppen har under året anordnat kräftskiva på bryggan och mingel och glöggparty på innergården.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabeltv.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 249	5 099	5 196	5 043
Resultat efter finansiella poster*	-1 552	-1 483	-888	-684
Förändring av underhållsfond	1 416	551	1 034	935
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-480	459	557	887
Sparande kr / kvm	178	283	295	279
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	512	512	512	512
Lokalhyra kr / kvm	1 814	2 090	2 084	2 051
Driftskostnad, kr / kvm	387	295	268	284
Energikostnad, kr / kvm	219	168	134	148
Ränta, kr / kvm	107	74	79	87
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	247	217	213	152
Lån, kr / kvm	7 683	8 111	8 253	8 367
Räntekänslighet (%)	15	16	16	16
Snittränta (%)	1,39	0,91	0,95	1,04

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	250 895 000	6 605 051	-13 319 823	-1 482 728
Disposition enligt föreningsstämma			-1 482 728	1 482 728
Avsättning till underhållsfond		1 732 000	-1 732 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-315 962	315 962	
Årets resultat				-1 552 363
Vid årets slut	250 895 000	8 021 089	-16 218 589	-1 552 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-14 802 551
Årets resultat före fondförändring	-1 552 363
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 732 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	315 962
Summa över/underskott	-17 770 952

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-17 770 952
-----------------------------------	--------------------

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 400 374	4 408 176
Övriga rörelseintäkter	3	849 119	690 931
Summa rörelseintäkter		5 249 493	5 099 107
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 141 429	-3 226 070
Övriga externa kostnader	7	-306 670	-222 886
Personalkostnader	8	-126 496	-128 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 487 723	-2 493 480
Summa rörelsekostnader		-6 062 318	-6 071 435
Rörelseresultat		-812 825	-972 328
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 552	6 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 090	-516 822
Summa finansiella poster		-739 538	-510 400
Resultat efter finansiella poster		-1 552 363	-1 482 728
Årets resultat		-1 552 363	-1 482 728

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	10,18	293 341 172	296 353 015
Inventarier, maskiner och installationer	11	35 023	40 553
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	124 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		293 500 195	296 393 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		293 550 195	296 443 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		103	3 657
Övriga fordringar		64 053	626 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	380 204	297 736
Summa kortfristiga fordringar		444 360	927 583
Kassa och bank	14	2 825 120	3 514 869
Summa omsättningstillgångar		3 269 480	4 442 452
SUMMA TILLGÅNGAR		296 819 675	300 886 020

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 895 000	250 895 000
Underhållsfond		8 021 089	6 605 051
Summa bundet eget kapital		258 916 089	257 500 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 218 589	-13 319 823
Årets resultat		-1 552 363	-1 482 728
Summa fritt eget kapital		-17 770 952	-14 802 551
Summa eget kapital		241 145 137	242 697 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	17 702 000	34 226 000
Summa långfristiga skulder		17 702 000	34 226 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	36 226 000	22 702 000
Leverantörsskulder		653 012	379 242
Skatteskulder		3 114	1 890
Övriga skulder		95 413	109 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	994 999	769 682
Summa kortfristiga skulder		37 972 538	23 962 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 819 675	300 886 020

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-812 825	-972 328
Avskrivningar	2 487 723	2 493 480
	1 674 898	1 521 152
Erhållen ränta	11 552	6 422
Erlagd ränta	-751 090	-516 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	935 360	1 010 752
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	483 223	-559 284
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	486 018	370 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 904 601	822 321
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 000	-
Momsåterbetalning	529 650	529 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	405 650	529 650
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 702 000	-
Amortering av låneskulder	-22 702 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-689 749	351 971
Likvida medel vid årets början	3 514 869	3 162 898
Likvida medel vid årets slut	2 825 120	3 514 869

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 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	3 560 665	3 560 664
Hyror lokaler	105 236	121 220
Hyror p-platser/garage	501 000	501 000
Övriga objekt	233 473	225 292
Summa	4 400 374	4 408 176

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	261 072	261 072
Vatten	77 917	79 462
El	422 459	252 173
Debiterad fastighetsskatt	9 959	12 260
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	30 000	23 250
Överlåtelseavgifter	7 158	10 682
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 537	7 941
Övriga intäkter	33 017	44 091
Summa	849 119	690 931

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	5 941	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 967	10 144
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	48 141	67 192
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 824
VA & sanitet, installationer	24 107	10 385
Värme, installationer	12 499	3 439
Ventilation, installationer	6 165	13 498
El, installationer	2 765	1 517
Hiss	3 620	25 793
Övriga installationer	3 310	-
Huskropp	-	13 470
Markytor	1 004	16 722
P-platser/garage	1 065	2 672
Vattenskador	-	7 610
Summa	112 584	179 266

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	45 790
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	315 962	-
Ventilation, installationer	-	25 563
Markytor	-	902 474
Summa	315 962	973 827

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	51 360	50 130
Teknisk förvaltning	269 210	199 895
Besiktningkostnader	64 622	36 127
Bevakningskostnader	1 488	1 552
Snöröjning	26 899	33 742
Serviceavtal	98 041	55 987
Förbrukningsmaterial	12 966	17 581
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 063	15 960
El	891 765	589 607
Uppvärmning	434 153	382 026
Vatten och avlopp	213 005	211 046
Avfallshantering	113 006	108 539
Försäkringar	75 126	66 000
Systematiskt brandskyddsarbete	130 271	6 473
Samfälligheter	27 898	26 404
Kabel-TV	66 578	66 578
Bredband	195 042	196 456
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 390	8 874
Summa	2 712 883	2 072 977

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	6 595	3 550
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 253	16 962
Kontorsmateriel och trycksaker	3 654	3 942
Tele och post	5 539	4 900
Förvaltningskostnader	180 707	151 878
Revision	21 044	16 029
Jurist- och advokatkostnader	22 739	-
Bankkostnader	1 115	2 385
IT-tjänster	2 423	6 511
Övriga externa tjänster	47 972	6 688
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 230	7 150
Övriga externa kostnader	2 399	2 891
Summa	306 670	222 886

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	103 000	101 000
Summa	103 000	101 000
Sociala avgifter	23 496	27 999
Summa	126 496	128 999

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 482 193	2 487 950
Inventarier, maskiner och installationer	5 530	5 530
Summa	2 487 723	2 493 480

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	248 423 428	248 953 078
-Mark	68 100 000	68 100 000
	<u>316 523 428</u>	<u>317 053 078</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Återvunnen moms byggnation	-529 650	-529 650
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	124 000	-
	<u>-405 650</u>	<u>-529 650</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	316 117 778	316 523 428
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 170 413	-17 682 463
	<u>-20 170 413</u>	<u>-17 682 463</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 482 193	-2 487 950
	<u>-2 482 193</u>	<u>-2 487 950</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-22 652 606	-20 170 413
Redovisat värde	293 465 172	296 353 015
<i>Varav</i>		
Byggnader	225 241 172	228 253 015
Mark	68 100 000	68 100 000
Pågående nyanläggningar	124 000	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	211 000 000	182 000 000
Lokaler	5 136 000	5 013 000
Totalt taxeringsvärde	216 136 000	187 013 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>160 856 000</i>	<i>126 648 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 193	82 193
	82 193	82 193
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	82 193	82 193
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 640	-36 110
	-41 640	-36 110
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 530	-5 530
	-5 530	-5 530
Utgående avskrivningar	-47 170	-41 640
Redovisat värde	35 023	40 553

Not 12 Andelar i koncernföretag

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

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Bryggan Parkering AB, 556991-6231, Malmö	50 000	100	50 000
			50 000
Eget kapital			57 914
Årets resultat			-149

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	239 962	179 844
Förutbetalda kostnader	140 242	117 892
Summa	380 204	297 736

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	889 884	1 390 755
Placeringskonto SBAB	1 935 236	2 124 114
Summa	2 825 120	3 514 869

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 226 000	22 702 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 702 000	34 226 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	53 928 000	56 928 000

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	53 928 000	56 928 000
Summa	53 928 000	56 928 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64 %	2023-06-28	16 400 000	-	400 000	16 000 000
Stadshypotek	2,34 %	2023-07-03*	-	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	3,40 %	2027-06-30	-	17 702 000	-	17 702 000
Danske Bank	1,35 %	2023-06-30	18 826 000	-	600 000	18 226 000
Danske Bank		Löst	21 702 000	-	21 702 000	-
Summa			56 928 000	19 702 000	22 702 000	53 928 000

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	92 086	89 457
Upplupna räntekostnader	113 126	1 714
Förutbetalda intäkter	581 661	511 468
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 800
Upplupna driftskostnader	188 126	151 243
Summa	994 999	769 682

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	69 612 000	69 612 000
Summa ställda säkerheter	69 612 000	69 612 000

Underskrifter

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

Östen Tordenmalm
Styrelseordförande

Gustaf Trotzig

Mike Josefsson

Petra Roth

Karin Hallgren-Sennerby

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Bryggan Bokslut 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 03 2023 08:20PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6447BE29EE869
MAJ 03 2023 08:20PM

Deltagare



Apr 25 2023 01:54PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2023 01:55PM	Östen Tordenmalm granskade dokumentet:
Apr 25 2023 02:00PM	 LARS ÖSTEN TORDENMALM signerade dokumentet
Apr 25 2023 05:20PM	Mike Josefsson granskade dokumentet:
Apr 25 2023 05:21PM	 Karl Mike Jimmie Josefsson signerade dokumentet
Maj 03 2023 11:17AM	Gustaf Trotzig granskade dokumentet:
Maj 03 2023 11:20AM	 GUSTAF TROTZIG signerade dokumentet
Maj 03 2023 07:33PM	Petra Roth granskade dokumentet:
Maj 03 2023 07:34PM	 PETRA ROTH signerade dokumentet
Maj 03 2023 10:39AM	Karin Hallgren Senneby granskade dokumentet:
Maj 03 2023 10:44AM	 KARIN HALLGREN SENNEBY signerade dokumentet
Maj 03 2023 08:17PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 03 2023 08:20PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 03 2023 08:20PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggan, org nr: 769622-2772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bryggan för 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i

förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgama.

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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisorssed 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 räkenskaper. 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Bryggan Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 03 2023 08:21PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6447BDC40151C
MAJ 03 2023 08:21PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 25 2023 01:48PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2023 08:21PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 03 2023 08:21PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 03 2023 08:21PM	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 intäker.

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

