



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Operetten i Malmö

769637-6941

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Operetten i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 februari 2021 förvärvat fastigheten Priorn 8 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 27 maj 2022.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 322 m². Föreningen disponerar över 18 parkeringsplatser varav alla i garage. Av föreningens p-platser är fem platser försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 60 kWh/m² och år.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det två takterrasser och pentry som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även barnvagnsrum samt rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende tekniska installationer i undercentral, anslutning till fjärrvärme och VA, underjordiskt garage, cykelrum, innergård samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Servitut för att vid behov beträda förskolegård belägen på Priorn 4 för nödvändigt underhåll av byggnad finns till förmån för Priorn 7 och Priorn 8.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2022 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2022. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Avsättning kommer därför att ske fr.o.m. år 2023.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 1 juli 2025 med möjlighet till förlängning i två år. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industribevakning AB. Avtalet gäller till den 31 maj 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Stådexperterna Fastighetsservice AB. Avtalet gäller till den 30 september 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 april 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 april 2021.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2022 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning), har under året varit 715 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 62,35 kr/m³ och för el med 2,43 kr/kWh.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 21 procent fr.o.m. den 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning), är 865 kr/m². Kostnaden för varmvatten kommer att debiteras med 80,85 kr/m³ och för el med 4,86 kr/kWh. Kostnaden för el kommer under året att ändras i förhållande till föreningens rörliga elpris.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 4 juli 2022.

Under året har föreningen amorterat 56 249 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 1 juli 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2022.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2022 följande utseende:

Anskaffningskostnad	158 800 000	Insatser	71 088 000
Likviditetsreserv		Upplåtelseavgifter	55 612 000
		Lån	32 100 000
	158 800 000		158 800 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 158 800 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (en) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (noll) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Vattenfall avseende rörligt elavtal. Föreningen har också tecknat avtal med Brunata avseende avläsning samt individuell fördelning av el och vatten.

Planerad verksamhet för kommande år

Inglasning av enskilda medlemmars balkonger påbörjas så snart bygglov har beviljats. Föreningen kommer att omsätta 1/3 av våra lån under 2023. Befintliga stadgar kommer att analyseras utifrån den nya lagstiftningen för bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bevakat att JM åtgärdat felaktigheter i fastigheten som påtalats vid besiktningar mm.

Efter ett flertal inbrott i källaren har skalskyddet förstärkts på dörrar till lägenhetsförråd och teknikrum.

Projekt för inglasning av balkonger har startats.

Styrelsen har under året ordnat inflyttningsfest och glöggmingel på den gemensamma takterrassen och en grupp har bildats för odlingslådorna som finns på norra takterrassen.

Lantmäteriet har påbörjat bildandet av delägarförvaltning för GA1 och GA2 avseende garage och gård, vilka delas med Brf Operan i Malmö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	52

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2022 haft följande sammansättning:

Peranders Johansson	Ledamot	1)	Ordförande
Pär Wulff	Ledamot	1)	
Håkan Jonsson	Ledamot	1)	
Gunilla Arvidsson	Ledamot		
Åke Härstedt	Ledamot		
Bengt Fernebrant	Suppleant	1)	
Anders Bernborg	Suppleant		
Marinka Kruljac	Suppleant		
Olof Grände	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit elva (sju) st protokollförda sammanträden. Under året har en (en) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att välja ny styrelse samt valberedning.

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 10 november 2022 haft följande sammansättning:

Åke Härstedt	Ledamot	Ordförande
Gunilla Arvidsson	Ledamot	
Anders Bernborg	Ledamot	
Marinka Kruljac	Ledamot	
Olof Grände	Ledamot	
Christina Zhou	Suppleant	
Maria Rydhagen	Suppleant	
Anna Kim-Andersson	Suppleant	

Vid den extra föreningsstämman avgick Peranders Johansson, Håkan Jonsson och Pär Wulff som ledamöter och Bengt Fernebrant som suppleant.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie
Erik Andreas Mauritzson	Huvudansvarig

Ernst & Young AB	Suppleant
------------------	-----------

Valberedning

Tommy Johansson
Olof Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 maj 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022
Nettoomsättning, tkr	502
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170
Soliditet (%)	79,6
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	68 321
Lån per m ² boarea kr	13 800
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,2

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 500 000		
Ökning av medlemsinsatser	123 200 000		
Omklassificering	-55 612 000	55 612 000	
Årets resultat			-169 601
Belopp vid årets utgång	71 088 000	55 612 000	-169 601

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Årets resultat -169 601

Totalt **-169 601**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 0

Balanseras i ny räkning -169 601

Totalt **-169 601**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 oktober 2022 till och med 31 december 2022.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	501 578	0
Övriga rörelseintäkter	3	75 015	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-274 788	0
Övriga externa kostnader	5	-44 035	0
Personalkostnader	6	-10 005	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 225	0
Summa rörelsekostnader		-488 053	0
Rörelseresultat		88 540	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 228	0
Summa finansiella poster		-258 141	0
Årets resultat		-169 601	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	158 640 775	0
Pågående nyanläggningar	8	0	77 900 000
Summa materiella anläggningstillgångar		158 640 775	77 900 000
Summa anläggningstillgångar		158 640 775	77 900 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 287	0
Övriga fordringar	9	235 239	1 325 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 651	0
Summa kortfristiga fordringar		269 177	1 325 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 042	2 541 146
Summa kassa och bank		58 042	2 541 146
Summa omsättningstillgångar		327 219	3 866 875
SUMMA TILLGÅNGAR		158 967 994	81 766 875

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 700 000	3 500 000
Summa bundet eget kapital		126 700 000	3 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-169 601	0
Summa fritt eget kapital		-169 601	0
Summa eget kapital		126 530 399	3 500 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	21 189 065	0
Summa långfristiga skulder		21 189 065	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 854 686	78 252 822
Leverantörsskulder		74 008	0
Övriga skulder	12	46 012	14 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	273 824	0
Summa kortfristiga skulder		11 248 530	78 266 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 967 994	81 766 875

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-169 601	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	159 225	0
Förutbetalda kostnader	1 373	-14 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9 003	-14 043
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-5 287	0
Förändring av kortfristiga fordringar	1 283 035	-1 030 113
Förändring av leverantörsskulder	74 008	0
Förändring av kortfristiga skulder	11 160 469	12 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 503 222	-1 032 134
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-80 900 000	-77 900 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 900 000	-77 900 000
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	123 200 000	1 800 000
Upptagna lån	-57 063 757	78 252 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	66 136 243	80 052 822
Årets kassaflöde	-2 260 535	1 120 688
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 541 146	1 420 458
Likvida medel vid årets slut	280 611	2 541 146

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 153 850 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	390 957	0
El	16 142	0
Varmvatten	4 296	
Tillvalsavgifter	23 760	0
Hyror garage	64 625	0
Andrahandsuthyrning	1 798	0
	501 578	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Entreprenören enligt avtal	72 656	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Övriga rörelseintäkter	2 357	0
	75 015	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	30 521	0
El	85 885	0
Fastighetsskötsel	39 437	0
Vatten	22 660	0
Avfallshantering	11 075	0
Teknisk förvaltning	10 200	0
Digitala tjänster	23 947	0
Underhåll gemensamma utrymmen	48 188	0
Serviceavtal	2 875	0
	274 788	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	5 000	0
Ekonomisk förvaltning	16 563	0
Konsultkostnader	14 575	0
Styrelsekostnader	2 100	0
Övriga externa kostnader	5 797	0
	44 035	0

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode inkl sociala kostnader	10 005	0
	10 005	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificeringar	158 800 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 800 000	0
Årets avskrivningar	-159 225	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 225	0
Utgående redovisat värde	158 640 775	0
Taxeringsvärden byggnader	18 000 000	0
Taxeringsvärden mark	19 400 000	0
	37 400 000	0
Bokfört värde byggnader	76 268 582	0
Bokfört värde mark	82 372 193	0
	158 640 775	0

Not 8 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 900 000	0
Inköp	80 900 000	77 900 000
Omklassificeringar	-158 800 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	77 900 000
Utgående redovisat värde	0	77 900 000

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran entreprenör	0	353 143
Skattekonto	12 670	14 043
Övriga fordringar	0	958 543
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	222 569	0
	235 239	1 325 729

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avfallshantering	1 391	0
Bredband	15 727	
Övriga förutbetalda kostnader	1 313	
Upplupna intäkter vatten och el	10 220	0
	28 651	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

SEB, 10 685 938 kr, ränta 2,57%, bundet till 2023-07-28*

SEB, 10 685 938 kr, ränta 3,45%, bundet till 2025-07-28

SEB, 10 671 875 kr, ränta 3,63%, bundet till 2027-07-28

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	168 748	0
Nästa års omförhandlade lån	10 685 938	0
Långfristig del av föreningens lån	21 189 065	0
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	0	78 252 822
Summa skuld kreditinstitut	32 043 751	78 252 822

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 10 685 938 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 918 771 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt och sociala avgifter	12 668	14 053
Avräkningskonto, eko. förvaltning	483	0
Skulder till Entreprenör	32 861	0
	46 012	14 053

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräkn arvode revision	20 000	0
Upplupen ränta	5 726	0
Förutbet hyror/avgifter	160 328	0
Upplupen el	48 631	0
Upplupen fjärrvärme	16 170	0
Underhåll gemensamma utrymmen	22 969	0
	273 824	0

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 100 000	0
	32 100 000	0

Bostadsrättsföreningen Operetten i Malmö

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åke Härstedt
Ordförande

Gunilla Arvidsson

Anders Bernborg

Marinka Kruljac

Olof Grände

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 07:37

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 04.04.2023 09:04

DOCUMENT ID:

SkY-3HYZn

ENVELOPE ID:

rJ_b2BKZn-SkY-3HYZn

DOCUMENT NAME:

Brf Operetten i Malmö ÅR 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Kjell Åke Härstedt ake@harstedt.se	Signed Authenticated	04.04.2023 12:13 04.04.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/01) IP: 213.66.31.225
2. GUNILLA ARVIDSSON gunillamarvidsson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 16:11 04.04.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/30) IP: 119.76.186.66
3. Karl Anders Bertil Bernborg a.bernborg@live.se	Signed Authenticated	05.04.2023 12:58 04.04.2023 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/11/15) IP: 195.10.30.10
4. MARINKA KRULJAC marinka.kruljac@skane.se	Signed Authenticated	05.04.2023 19:45 05.04.2023 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/21) IP: 194.103.189.13
5. OLOF GRÄNDE olof.grande@caverion.com	Signed Authenticated	05.04.2023 21:13 05.04.2023 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/31) IP: 193.234.68.29
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.04.2023 07:37 06.04.2023 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed