

ÅRSREDOVISNING

2022

Brf Saltsjöbaden Ribersborg Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

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 2019 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Henrik Rambe	Ordförande
Kalle Hellgren	Ledamot
Jakob Hydén	Ledamot
Agneta Knutsson	Ledamot
Stefan Rubenson	Ledamot

Louise Goldberg	Suppleant
Mikael Hersner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Goldberg, Kalle Hellgren, Mikael Hersner och Stefan Rubenson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Väljs av Grant Thornton	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB
Bo Algstam	Ordinarie Intern	
Lisa Lindahl	Suppleant Intern	

Valberedning

Bengt Brattgård	Sammanställande
Katarina Wingkvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1	1942-11-04	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot hussvamp och fukt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

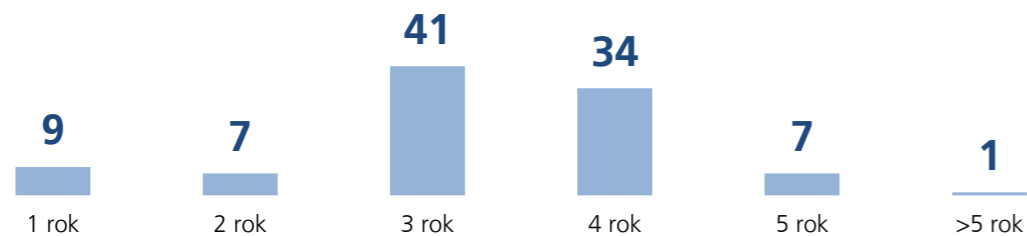
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 386 m², varav 7 906 m² utgör boyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	2 st takterrasser.
Styrelse-/övernattninglägenhet	Lägenhet: nr. 5/1E/1003

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber och gemensamt internet (Tele2)	2022	Installation slutförd och driftsatt
Garagetak; nytt gräs	2022	Slutfört
Installation av pulversläckare på vinden	2022	Takmonterade i hela förrådsdelen
Nytt passagesystem (Aptus) med taggöppning, kod och mobiluppringning samt enhetliga dörrautomatiker	2022 - 2023	Installation påbörjad
Gesimsrännor	2021	Målade och rensade
Garagetak; nytt tätskikt	2021 - 2022	Slutfört
Målning skorstensplåtar	2021	
Renovering markbalkonger plan 1	2021 - 2022	Slutfört
Tvättmaskin 1 ny	2021	Tvättstuga 1
Brunn pannrum	2021	Byte
Renovering entrédörrar	2020	Slutfört
Mangelrum	2020	Puts o målning
Källarfönster gavlar	2020	Målning och renovering
Målning mellanväggar plan 9	2019	
Plantering tallar, buskar norra sidan	2019	
Relining spillvattenledningar under husplattan	2019	
Sanering smörjgrop	2019	
Källargrindar	2019	Lagade
Legionellskydd	2019	UV-lampa i gemensamt system
Renovering entrédörrar	2019 - 2020	Slutfört 2020
Ventilationsanalys/Rökgångar	2019 - 2023	Pågående. Analys gjord. Åtgärd påbörjad
Grönt vatten, stoppar rostangrepp i radiatorkretsen	2018	Installerat
Tvättmaskin 1 ny	2018	Tvättstuga 1
Garagefönster	2018	Igenmurade
Dagvattenledningar, nya norra gaveln	2018	Nya
Räddningsväg vid fasaden mot Roslins väg	2018	Föreläggande från Räddningstjänst Syd
Mellanväggar plan 9, nya 4 st	2018	Enl. föreläggande Räddningstjänst Syd
Brunnar för dagvatten rensade	2018	
Räddningsväg entrésidan	2018	Breddning enligt föreläggande Räddningstjänst Syd
Taksäkerhet	2017	
Lyktstolpar renoverats	2017	
Rökluckor trapphus	2017	
Murning tre fönster pannrum/garage	2017	
Branddörrar och trädörrar källare	2017	
Murning och målning källare och garage	2017	

Stigarledning	2017	Vattenledningar
Gjutning av kolkällartak	2017	
Renovering lägenhetsterrass	2017	
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Upprustning av värme- och vattensystem	2016	
Installation av nätansluten brandvarnare	2016 - 2017	I tvättstugorna
Installation av brandvarnare	2016 - 2017	I källarplan och på vinden
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Renovering av gästlägenhet	2013	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades
Trädgårdrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lysarmaturer i källare och garage	2023	Utfasning av lysrör
Byte av hissvarjar	2023	
Målning entréer	2023	
Projektering gemensam el	2023	Påbörjas
Cykelställ utomhus	2023	
Ventilationsanalys/Rökgångar	2023	Fortsättning fr 2019
Nytt passagesystem med taggöppning och mobiluppringning samt enhetliga dörrautomatiker	2023	Slutförs
Källargrindar, funktion	2023	Påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme och elnät	e.on
Digital driftövervakning fjärrvärme	Bäckström Sweden AB
Bevakning legionellskydd	Secon
Underhåll och service, rökluckor.	Firesafe
Brandskydd och SBA	
Elöverföring	Österlen kraft
Service ny tvättmaskin	Electrolux
Underhållsservice garageportar	SBH Portservice
Service av hissar	Hiss i Skåne

Föreningens ekonomi

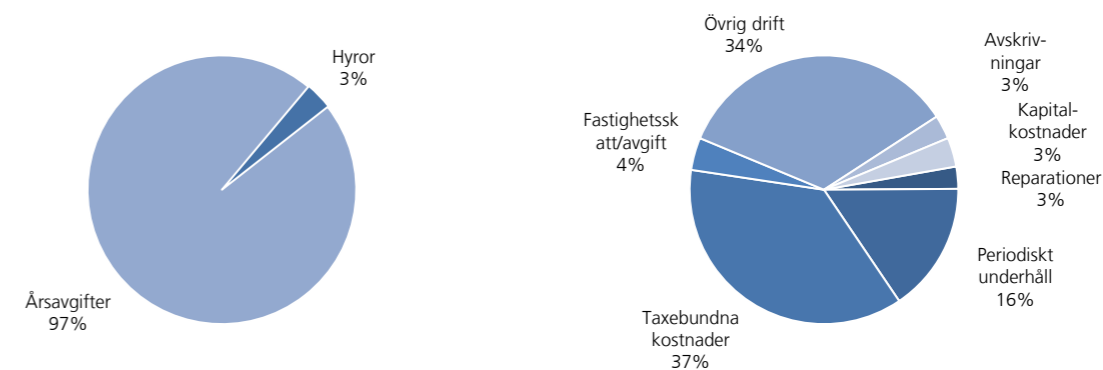
Ett av föreningens lån om 5.300.000 förföll under 2022. Lånet flyttades då från SEB till Handelsbanken som erbjöd de bästa villkoren. Rörlig ränta valdes tills vidare. Föreningens alla lån finns nu hos Handelsbanken.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 198 680	3 316 037
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 119 456	3 969 980
Finansiella intäkter	12 167	5 203
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 901
Ökning av kortfristiga skulder	325 180	50 519
	4 456 803	4 029 604
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 807 190	4 930 649
Finansiella kostnader	142 851	141 312
Ökning av kortfristiga fordringar	23 596	0
Minskning av långfristiga skulder	75 000	75 000
	4 048 637	5 146 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 606 845	2 198 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	408 166	-1 117 357

*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

Styrelseordförande Håkan Roséns bortgång i början av året gav en ledsam och allvarsam start på året - som var föreningens 80:e år sedan grundandet. Vid ett extra konstituerande möte i februari utsåg styrelsen Henrik Rambe till ny ordförande, som sedan fortsatt ledde arbetet även efter årsstämman i juni.

Årsstämman hölls 2022-06-02 på Mötesplats Tuppen på Sergels väg 10. Stämмоordförande Helén Johnsson höll som vanligt skickligt i klubban och sammanlagt närvarade 48 medlemmar på stämman. Efteråt hölls traditionsenligt och trivsamt samkväm på norra terrassen med buffé och förfriskningar - i det något blåsiga vädret som för dagen inte riktigt bjöd till som hade varit önskvärt.

Renoveringen av garagetaket som varit både en långdragen och kostsam historia avslutades äntligen under hösten med återställande av gräsytor och installation av nya, nu stadsantikvariegodkända balkongfronter på nedre botten - i stil med övriga huset.

Arbetet med brandsäkerheten via s.k. "systematiskt brandskyddsarbete" (SBA) i fortsatt samarbete med Firesafe, bl.a. med kvartalsvisa brandronder, har fortsatt under året. Styrelsen tog härvid i början av året beslut om installation av takmonterade, självtlösande pulverstrinklers på vinden i hela förrådsdelen, för att ytterligare öka säkerheten.

Arbete med frågor kring husets självdragsventilation har fortsatt under året. Utifrån slutsatser från den tidigare analys som gjorts, har styrelsen vidtagit en del åtgärder i framför allt allmänna utrymmen. Bland annat har luftintagen i trapphusen delvis återställts i samband med att portarna fick nya automatiker som inte i samma grad som tidigare blockerar de ursprungliga öppningarna. Arbete återstår i källaren där ett flertal ventiler och kanaler är igensatta eller stängda och svårtillgängliga - men där ett återställande av luftflödet ibland också kompliceras av hänsyn till brandskydd, energieffektivitet m.m. Medlemmar som påtalat störningar i de egna lägenheterna har erbjudits nya, större och bättre spaltventiler då mycket av problematiken härstammar från underdimensionerad tilluft som bl.a. kan göra att luftriktningen vänder i frånluftskanalerna. Efter en allvarlig störning i slutet av november då ett antal lägenheter i framför allt A-trappan fick in rök eller kände av kraftig rökluft, tog styrelsen beslut om tillfälligt eldningsförbud. Efter genomgång, analys och åtgärdande av Simab där det också kunde konstateras en hel del brister, hävdades senare förbudet.

Då det är tydligt att problematiken i ganska hög utsträckning är av pedagogisk natur och potentiella störningar i stor utsträckning kan undvikas om man följer regler, rekommendationer och anvisningar, fortsätter styrelsen enträget att löpande informera i frågan - förutom att försöka återställa eller förbättra funktion där sådan visar sig vara otillräcklig.

Installation av nytt passagesystem av märket Aptus/Assa Abloy med bl.a. taggavläsning, trådlös mobiluppringning samt nya och enhetliga dörrautomatiker i alla tre portarna, påbörjades under hösten. Arbetet som utförs av Sydantenn beräknas avslutas under kommande vår, varvid sedan även återstår en del uppsnygning med målning och spackling.

Efter 80 år av trogen tjänst bedömdes det gamla systemet så pass dysfunktionellt och kostsamt att underhålla att det var dags för en modern uppgradering.

En uppfräschning och återställning av entrémiljöerna till sitt mer ursprungliga, funktionalistiska utseende påbörjades också under hösten. Klotlampor installerades i entréerna och belysningen i de gamla nummerskyltarna renoverades och återfick sin funktion efter att ha varit släckta i ganska många år. De gamla porttelefonavlorens svarta namn-pannåer (ursprungligen egentligen i mörkblått filtmaterial) återställdes och därtill med tidstypiska s.k. "avisobokstäver".

Installation av fiber och gemensamt internet via Tele2 skedde även det under hösten. Arbetet genomfördes utan några större problem och systemet kunde sedan driftsättas enligt plan den 15:e december.

Fönsterbyte på 9:e våningen. Då fönstren i en av lägenheterna på 9:e våningen ej var bytta vid det stora fönsterbytet i början av 90-talet (dock ej original / ursprungliga perspektivfönster) och nu var i mycket dåligt skick, beslutade styrelsen att ett byte var det enda rimliga.

En rensning och spolning av fastighetens samtliga avrinningsbrunnar gjordes under senhösten efter att det observerats vattenläckage och en väsentlig ökning av fukt i källargrunden mot Ola Hanssonsgatan. Efter att nästan ett halvt ton grus sugits upp och rören frästs fria från inväxta rötter verkar dräneringen dock nu vara helt återställd - och källaren torr igen. Viss självkritik ger vid handen att föreningen med tätare intervall bör kontrollera och underhålla dessa viktiga system lite noggrannare då kostnaden för potentiella skador vida överskrider den för regelbundet underhåll.

En översyn av garaget och källarens ytor har gjorts under året, då ett mer ändamålsenligt utnyttjande som kommer fler till del, har bedömts som önskvärt. I stället för motorcykelplatser har det därför nu i garaget bl.a. inrättats plats för ett antal lådcyklar (mot månadsavgift). Styrelsen ser även över möjligheten att framöver ordna med maskin- och verktygsförråd för bl.a. föreningens servicebolag inne i garaget vid det gamla koksnedkastet, då det intilliggande pannrummet i möjligaste mån behöver frigöras från både saker och onödig trafik.

Grantändningsminglet vid första advent var i år ett välbesökt och glatt event då många valde att komma för att möta nya och gamla grannar över glögg, pepparkakor och skumtomtar. Förutom den vackra granen, kröntes huset i år med belysning på bägge terrasserna.

Saltsjöbladet, föreningens tryckta medlemsblad, utkom 3 gånger under året

Gästlägenheten hyrdes ut 74 nätter till en totalsumma av 22.200 kronor.

Styrelsen överväger att i det nya året arbeta med en del ytterligare förbättringar för att göra lägenheten än mer attraktiv för medlemmarna och bl.a. införskaffa nya, riktiga sängar istället för den befintliga bäddsoffan som det kommit en del klagomål på.

Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning: I samband med styrelsens konstituerande möte togs det fram en arbetsfördelning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2022/2023 fastställdes plan för styrelsemöten samt underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	499	484	484	475
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 832	1 842	1 851	1 861
Elkostnad/m ² totalyta	19	13	10	12
Värmekostnad/m ² totalyta	120	121	107	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	17	26	22
Soliditet (%)	5	4	11	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-1 216	869	-800
Nettoomsättning (tkr)	4 107	3 949	3 950	3 866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m² bostäder och 480 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	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	524 506	517 563	-860 000	866 943
S:a bundet eget kapital	794 506	517 563	-860 000	1 136 943
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-79 828	-517 563	-356 259	793 994
Årets resultat	62 100	62 100	1 216 259	-1 216 259
S:a fritt eget kapital	-17 728	-455 463	860 000	-422 265
S:a eget kapital	776 778	62 100	0	714 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	62 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	437 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-517 563
summa balanserat resultat	-17 728

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

524 506
506 778

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 107 260	3 949 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 196	20 887
Summa rörelseintäkter		4 119 456	3 969 980
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 395 553	-4 539 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 498	-211 262
Personalkostnader	Not 6	-183 139	-180 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 481	-119 481
Summa rörelsekostnader		-3 926 671	-5 050 130
RÖRELSERESULTAT		192 785	-1 080 150
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 167	5 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 851	-141 312
Summa finansiella poster		-130 684	-136 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 100	-1 216 259
ÅRETS RESULTAT		62 100	-1 216 259

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

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Hyresrätter	51 500	51 500
	51 500	51 500
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	13 620 815	13 740 296
Summa materiella anläggningstillgångar	13 620 815	13 740 296
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 672 315	13 791 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 218	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	871 926	470 911
Summa kortfristiga fordringar	891 144	470 911
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 739 323	1 727 794
Summa kassa och bank	1 739 323	1 727 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 630 466	2 198 705
SUMMA TILLGÅNGAR	16 302 781	15 990 501

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	524 506	866 943
Summa bundet eget kapital	794 506	1 136 943
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-79 828	793 994
Årets resultat	62 100	-1 216 259
Summa fritt eget kapital	-17 728	-422 265
SUMMA EGET KAPITAL	776 778	714 678
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	7 000 000	8 625 000
Summa långfristiga skulder	7 000 000	8 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7 487 500	5 937 500
Leverantörsskulder	319 016	232 671
Skatteskulder	15 415	13 264
Övriga skulder	79 566	81 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 506	386 078
Summa kortfristiga skulder	8 526 003	6 650 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 302 781	15 990 501

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 beläning 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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 943 668	3 828 805
Hyror garage	135 000	105 600
Överlåtelse/pantsättning	9 660	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 189
Gästlägenhet	18 900	13 500
Öresutjämning	32	-1
	4 107 260	3 949 093

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	10 000
Övriga intäkter	12 196	10 887
	12 196	20 887

Not 4 DRIFTKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	208 916	204 188
Fastighetsskötsel beställning	45 171	24 207
Fastighetsskötsel gård beställning	149 423	93 366
Snöröjning/sandning	27 669	48 176
Städning entreprenad	93 724	94 290
Städning enligt beställning	6 437	3 910
Mattvätt/Hyrmattor	25 187	23 857
Sotning	0	42 735
Hissbesiktning	4 120	5 141
Gemensamma utrymmen	15 502	1 817
Garage/parkering	29 534	0
Sophantering	21 000	0
Gård	16 798	4 189
Serviceavtal	20 584	17 240
Förbrukningsmateriel	24 669	4 394
Brandskydd	54 338	48 542
Fordon	0	30

743 072 **616 081**

Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	5 576
Tvättstuga	54 041	65 860
Sophantering/återvinning	563	0
Entré/trapphus	1 188	12 121
Lås	3 238	8 375
VVS	5 615	38 736
Ventilation	0	14 443
Elinstallationer	24 063	12 109
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 279
Hiss	13 508	21 823
Fasad	1 263	11 031
Fönster	0	5 795
Balkonger/altaner	4 495	688
Vattenskada	3 118	0

111 092 **198 836**

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	4 750
Ventilation	19 775	0
Elinstallationer	36 135	0
Tak	0	623 500
Fönster	198 000	0
Balkonger/altaner	315 615	233 186
Mark/gård/utemiljö	5 625	825 000
Garage/parkering	59 438	245 421

634 588 **1 931 857**

Taxebundna kostnader

El	159 844	106 751
Värme	1 008 378	1 014 422
Vatten	235 353	219 671
Sophämtning/renhållning	87 822	98 786
Grovsopor	6 064	5 089

1 497 461 **1 444 719**

Övriga driftkostnader

Försäkring	147 599	137 562
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 806
Kabel-TV	106 151	57 724

253 750 **198 092**

	2022	2021
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 591	149 521
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 395 553	4 539 106
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	2 501	2 182
Medlemsinformation	2 443	1 914
Tele- och datakommunikation	1 206	759
Inkassering avgift/hyra	1 025	1 025
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	19 048	17 754
Föreningskostnader	3 938	6 540
Styrelseomkostnader	10 685	0
Fritids- och trivselkostnader	3 253	1 328
Förvaltningsarvode	112 000	109 600
Administration	23 626	13 476
Korttidsinventarier	557	7 924
Konsultarvode	40 625	41 281
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 590	7 480
	228 498	211 262
Not 6 PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
Sociala kostnader	38 239	37 481
	183 139	180 281
Not 7 AVSKRIVNINGAR	2022	2021
Byggnad	119 481	119 481
	119 481	119 481
Not 8 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
	51 500	51 500

	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 337 700	14 337 700
Utgående anskaffningsvärde	14 337 700	14 337 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-597 404	-477 923
Årets avskrivningar enligt plan	-119 481	-119 481
Utgående avskrivning enligt plan	-716 885	-597 404
Planenligt restvärde vid årets slut	13 620 815	13 740 296
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 508 000	74 508 000
Taxeringsvärde mark	84 000 000	84 000 000
	158 508 000	158 508 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	158 000 000	158 000 000
Lokaler	508 000	508 000
	158 508 000	158 508 000
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	902	25
Klientmedel hos SBC	866 974	470 886
Fordringar kreditfakturor	3 501	0
Räntekonto hos SBC	549	0
	871 926	470 911
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	866 943	476 000
Reservering enligt stadgar	517 563	476 000
Omrubrisering Övriga fonder	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-860 000	-85 057
Vid årets slut	524 506	866 943

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,650 %	0	5 300 000	Löst
Handelsbanken	0,700 %	2 000 000	2 000 000	2025-03-30
Handelsbanken	3,200 %	487 500	562 500	2023-06-28
Handelsbanken	0,520 %	1 700 000	1 700 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,620 %	5 000 000	5 000 000	2024-12-01
Handelsbanken	2,590 %	5 300 000	0	2023-07-26
Summa skulder till kreditinstitut		14 487 500	14 562 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 487 500	-5 937 500	
		7 000 000	8 625 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 112 500 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 750 000	14 750 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	5 115	0
Sociala avgifter	1 607	0
Ränta	28 587	25 689
Avgifter och hyror	391 197	360 389
Fönster	198 000	0
	624 506	386 078

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se teknisk status

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Henrik Rambe
Ordförande

Kalle Hellgren
Ledamot

Jakob Hydén
Ledamot

Agneta Knutsson
Ledamot

Stefan Rubenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Boel Hansson
Grant Thornton Sweden AB
Auktoriserad revisor

Bo Algstam
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 14:40

SENT BY OWNER:

Julia Anderberg - 31.05.2023 10:58

DOCUMENT ID:

rkgk82t48h

ENVELOPE ID:

rk18hYNL2-rkgk82t48h

DOCUMENT NAME:

Brf Saltsjöbaden-Årsredovisning 2022.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Inge Rubenson stefan@rubenson.net	Signed	31.05.2023 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/05/06)
	Authenticated	31.05.2023 11:54	Low	IP: 83.253.16.99
2. BO ALGSTAM bo.algstam@gmail.com	Signed	31.05.2023 12:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1947/02/21)
	Authenticated	31.05.2023 11:52	Low	IP: 37.120.209.82
3. AGNETA KNUTSSON agge.knutsson@gmail.com	Signed	31.05.2023 12:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/24)
	Authenticated	31.05.2023 11:56	Low	IP: 94.191.153.58
4. KALLE HELLGREN kallehellgren1994@gmail.com	Signed	31.05.2023 12:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/31)
	Authenticated	31.05.2023 12:14	Low	IP: 45.14.5.86
5. JAKOB HYDÉN stenjakobhyden@gmail.com	Signed	31.05.2023 12:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/09/20)
	Authenticated	31.05.2023 12:15	Low	IP: 98.128.228.106
6. Swen Henrik Rambe henrikrambe@gmail.com	Signed	31.05.2023 13:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/08/29)
	Authenticated	31.05.2023 13:19	Low	IP: 83.191.114.229
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed	31.05.2023 14:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
	Authenticated	31.05.2023 14:38	Low	IP: 88.131.44.131

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Saltsjöbaden

Org.nr. 746000 - 0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Saltsjöbadens 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisionsssed 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 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 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 för Bostadsrättsförening Saltsjöbaden för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsförening Saltsjöbaden 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.06.2023 10:13

SENT BY OWNER:

Julia Anderberg · 01.06.2023 10:03

DOCUMENT ID:

rJpTx0HU3

ENVELOPE ID:


SympeAH12-rJpTx0HU3

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Saltsjöbaden 2022.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	 Signed	01.06.2023 10:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	01.06.2023 10:11	Low	IP: 88.131.44.131

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Saltsjöbaden – org.nr. 746000-0719

Undertecknad, av föreningsstämman utsedd internrevisor för
räkenskapsåret 2022, avger härmed rapport om årsredovisningen.

Jag har efter bästa förmåga granskat föreningens räkenskaper och
styrelsens förvaltning.

Jag har granskat samtliga inkommande fakturor samt läst alla
styrelseprotokoll.

Årsredovisningen synes mig riktig och utvisar rimlig ekonomisk ställning
och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att

- fastställa resultat- och balansräkning
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- samt att ge styrelsen full ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Malmö den 31/5 2023

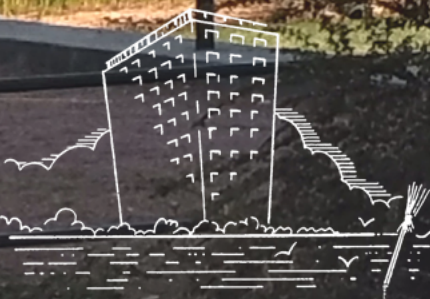
Bo Algstam



ÅRSREDOVISNING 2022
Brf Saltsjöbaden Malmö



Grafo Tryck / Malmö 2023



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SALTSJÖBADEN

Bildad 1942

Arkitekt: David Helldén

Byggherre: Eric Sigfrid Persson