

Brf Bryggan

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Bryggan

769622-2772

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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 2017-06-20 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

Östen Tordenmalm	Ordförande	2022
Gustaf Trotzig	Ledamot	2023
Mike Josefsson	Ledamot	2022
Petra Roth	Ledamot	2022
Karin Hallgren-Sennerby	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Tommy Koronen	Suppleant	2022
Anette Andersson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Charlotte Nyblom
Nils Randau

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
JM AB	58 kvm	2022-06-30 (kontrakt uppsagt)
Bryggan Parkering AB	1 794 kvm	2022-12-31

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

Teknisk förvaltning	Sekant
Telia	Kabel-TV
Telia	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
MSW	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
SBH Portservice	Serviceavtal portar
Icopal	SBA

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 179 266 kr och planerat underhåll för 973 827 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 2019-10-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 525 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 217 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2021 samt extra föreningsstämma den 29 november. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens fastighetsansvariga har haft fortsatta möten med JM angående åtgärder av rapporterade felaktigheter vid garantibesiktningen 5 år. Vid efterbesiktningen, som gjordes i november 2021 konstaterades ett antal återstående punkter varav de viktigaste är:

- Dropp från våning 6 innanför hängränna och ner på balkonger
- Dropp från våning 6 innanför hängränna allmänt
- Veckbildning takpapp
- Släpp av takpapp vid 17
- Felaktiga luftflöden i ventilationsaggregat

Under våren 2021 gjordes en total uppgradering av innergården. Under några år har vi försökt att förbättra gräsmatta och buskar utan att ha lyckats. Istället för att byta ut buskar och lägga på mer matjord och så ny gräsmatta beslöt styrelsen att göra en total ändring av växtligheten:

- Borttagning av befintligt gräs och utläggning av färdig gräsmatta
- Ersätta sluttningar i gräsmattan med terrassering
- Sjösten i rabatter
- Avskiljningar mellan gräs och rabatter
- Automatiskt bevattningssystem för buskar
- Underlätta bevattning av gräsmattor

Efter beslut på förra föreningsstämman har ny belysning installerats på innergården. Det omfattar nya belysningsstolpar längs gångar, markspotlights. Samtidigt byttes alla armaturer för ytterbelysningen ut. Samtliga armaturer har nu LED-lampor.

Under året har samtliga belysningsarmaturer i källare och miljörum bytts ut till LED, så nu är all lampor i allmänna utrymmen av LED-typ.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls på grund av pandemin helt elektroniskt utan fysisk närvaro förutom representant från Bredablick och några styrelseledamöter. All röstning skedde med poströster.

Vid en extra föreningsstämma i november fattades beslut att utökas installationen av solpaneler från 1 tak till 2 tak och på så sätt få solpaneler åt öster, väster och söder. Projektgruppen fick i uppdrag att utreda de frågor som kom upp på mötet, och stämman beslutade att val av offert och beslut om inköp ska fattas på senare föreningsstämma.

Trivselgruppen har under året anordnat en kräftskiva på bryggan och ett glöggparty i JM-lokalen. Båda tillställningarna var välbesökta. På en medlems initiativ gjordes en uppskattad guidad vandring "Från Dockan till Dockan".

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 16 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 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 2016 då avgifterna sänktes med 10 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	5 099	5 196	5 043	5 028
Resultat efter finansiella poster	-1 483	-888	-684	-572
Förändring av underhållsfond	551	1 034	935	1 020
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	459	557	887	915
Soliditet %	81	81	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	512	512	512	512
Driftskostnad, kr / kvm	295	268	284	254
Ränta, kr / kvm	74	79	87	121
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	217	213	152	145
Lån, kr / kvm	8 111	8 253	8 367	8 652
Snittränta (%)	0,91	0,95	1,04	1,39

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

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

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	6 053 878	-11 880 783	-887 868
Disposition enligt föreningsstämma			-887 868	887 868
Avsättning till underhållsfond		1 525 000	-1 525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-973 827	973 828	
Årets resultat				-1 482 728
Vid årets slut	250 895 000	6 605 051	-13 319 823	-1 482 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 768 650
Årets resultat före fondförändring	-1 482 728
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	973 827
Summa över/underskott	-14 802 551

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-14 802 551
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 408 176	4 387 723
Övriga rörelseintäkter	3	690 931	808 002
Summa rörelseintäkter		5 099 107	5 195 725
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 226 070	-2 683 104
Övriga externa kostnader	7	-222 886	-226 809
Personalkostnader	8	-128 999	-126 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 493 480	-2 499 176
Summa rörelsekostnader		-6 071 435	-5 535 799
Rörelseresultat		-972 328	-340 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 422	5 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 822	-552 930
Summa finansiella poster		-510 400	-547 794
Resultat efter finansiella poster		-1 482 728	-887 868
Årets resultat		-1 482 728	-887 868

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,19	296 353 015	299 370 615
Inventarier, maskiner och installationer	11	40 553	46 083
Summa materiella anläggningstillgångar		296 393 568	299 416 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		296 443 568	299 466 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 657	-
Övriga fordringar		626 190	134 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	297 736	233 372
Summa kortfristiga fordringar		927 583	368 299
Kassa och bank	14	3 514 869	3 162 898
Summa omsättningstillgångar		4 442 452	3 531 197
SUMMA TILLGÅNGAR		300 886 020	302 997 895

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 895 000	250 895 000
Underhållsfond		6 605 051	6 053 878
Summa bundet eget kapital		257 500 051	256 948 878
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 319 823	-11 880 783
Årets resultat		-1 482 728	-887 868
Summa fritt eget kapital		-14 802 551	-12 768 651
Summa eget kapital		242 697 500	244 180 227
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15,16	34 226 000	56 928 000
Summa långfristiga skulder		34 226 000	56 928 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	22 702 000	1 000 000
Leverantörsskulder		379 242	137 100
Skatteskulder		1 890	4 183
Övriga skulder		109 706	80 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	769 682	667 451
Summa kortfristiga skulder		23 962 520	1 889 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 886 020	302 997 895

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-972 328	-340 074
Avskrivningar	2 493 480	2 499 177
	1 521 152	2 159 103
Erhållen ränta	6 422	5 136
Erlagd ränta	-516 822	-552 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 010 752	1 611 309
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-559 284	48 738
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	370 853	88 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 321	1 748 842
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	529 650	529 650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	529 650	529 650
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	17 000 000
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-17 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-800 000
Årets kassaflöde	351 971	1 478 492
Likvida medel vid årets början	3 162 898	1 684 406
Likvida medel vid årets slut	3 514 869	3 162 898

- (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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 560 664	3 560 663
Hyror lokaler	121 220	120 880
Hyror p-platser/garage	501 000	501 000
Övriga objekt	225 292	205 180
Summa	4 408 176	4 387 723

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	261 072	261 072
Vatten	79 462	128 469
El	252 173	292 084
Debiterad fastighetsskatt	12 260	13 516
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	23 250	34 650
Överlåtelseavgifter	10 682	15 339
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 941	5 490
Övriga intäkter	44 091	57 382
Summa	690 931	808 002

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 144	20 011
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	67 192	39 379
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 824	-
VA & sanitet, installationer	10 385	10 359
Värme, installationer	3 439	11 295
Ventilation, installationer	13 498	89 120
El, installationer	1 517	3 500
Hiss	25 793	111 571
Övriga installationer	-	2 185
Huskropp	13 470	538
Markytor	16 722	49 293
P-platser/garage	2 672	6 768
Vattenskador	7 610	-
Summa	179 266	344 018

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	45 790	133 014
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	163 668
VA & sanitet, installationer	-	74 378
Värme, installationer	-	16 874
Ventilation, installationer	25 563	-
Huskropp, tak	-	27 964
Huskropp, övrigt	-	23 284
Markytor	902 474	-
P-platser/garage	-	21 485
Summa	973 827	460 667

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 130	50 130
Teknisk förvaltning	199 895	264 400
Besiktningsskostnader	36 127	66 471
Bevakningskostnader	1 552	-
Snöröjning	33 742	-
Serviceavtal	55 987	79 693
Förbrukningsmaterial	17 581	7 097
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 960	17 298
El	589 607	411 635
Uppvärmning	382 026	345 126
Vatten och avlopp	211 046	186 511
Avfallshantering	108 539	115 251
Försäkringar	66 000	55 462
Systematiskt brandskyddsarbete	6 473	7 997
Samfälligheter	26 404	151
Kabel-TV	66 578	9 432
Bredband	196 456	253 076
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 874	8 689
Summa	2 072 977	1 878 419

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	3 550	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 962	9 889
Kontorsmateriel och trycksaker	3 942	334
Tele och post	4 900	4 686
Förvaltningskostnader	151 878	178 577
Revision	16 029	15 381
Bankkostnader	2 385	1 690
IT-tjänster	6 511	5 445
Övriga externa tjänster	6 688	3 096
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 150	7 010
Övriga externa kostnader	2 891	700
Summa	222 886	226 809

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	101 000	99 000
Summa	101 000	99 000
Sociala avgifter	27 999	27 710
Summa	128 999	126 710

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 487 950	2 493 646
Inventarier, maskiner och installationer	5 530	5 530
Summa	2 493 480	2 499 176

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	248 953 078	249 482 728
-Mark	68 100 000	68 100 000
	317 053 078	317 582 728
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Återvunnen moms byggnation	-529 650	-529 650
	-529 650	-529 650
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	316 523 428	317 053 078
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 682 463	-15 188 817
	-17 682 463	-15 188 817
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 487 950	-2 493 646
	-2 487 950	-2 493 646
<i>Utgående avskrivningar</i>	-20 170 413	-17 682 463
Redovisat värde	296 353 015	299 370 615
<i>Varav</i>		
Byggnader	228 253 015	231 270 615
Mark	68 100 000	68 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	182 000 000	182 000 000
Lokaler	5 013 000	5 013 000
Totalt taxeringsvärde	187 013 000	187 013 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>126 648 000</i>	<i>126 648 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
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	-36 110	-30 580
	-36 110	-30 580
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 530	-5 530
	-5 530	-5 530
Utgående avskrivningar	-41 640	-36 110
Redovisat värde	40 553	46 083

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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			61 758
Årets resultat			-3 844

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	179 844	123 095
Förutbetalda kostnader	117 892	110 277
Summa	297 736	233 372

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 390 755	1 045 138
Placeringskonto SBAB	2 124 114	2 117 760
Summa	3 514 869	3 162 898

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 702 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 226 000	56 928 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	56 928 000	57 928 000

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	56 928 000	57 928 000
Summa	56 928 000	57 928 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,64%	2023-06-28	16 800 000	-	-400 000	16 400 000
Danske Bank	1,35 %	2023-06-30	19 426 000	-	-600 000	18 826 000
Danske Bank	0,69 %	2022-06-30	21 702 000	-	-	21 702 000
Summa			57 928 000	-	-1 000 000	56 928 000

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	89 457	86 829
Upplupna räntekostnader	1 714	1 144
Förutbetalda intäkter	511 468	300 331
Upplupna revisionsarvoden	15 800	15 500
Upplupna driftskostnader	151 243	263 647
Summa	769 682	667 451

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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 ÅR 2021 ver 2

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 27 2022 09:28PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6257D03037FFB
APR 27 2022 09:28PM

Registrerade händelser

Apr 14 2022 09:43AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 14 2022 10:30AM	Östen Tordenmalm granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316850/6257d0aa72319	IP ADDRESS 78.73.245.158
Apr 14 2022 10:31AM	 LARS ÖSTEN TORDENMALM signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (563256d9-5e2b-416a-9994-f1387ea934d9)</i>	IP-ADDRESS 78.73.245.158
Apr 14 2022 10:49PM	Petra Roth granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316851/6257d0ac8795d	IP ADDRESS 90.235.43.155
Apr 14 2022 10:49PM	 PETRA ROTH signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7047 Long 13.191</i> <i>Signerad med: BankID (a6988a4e-7c17-4a04-b289-788d14a4e2c0)</i>	IP-ADDRESS 90.235.43.155
Apr 14 2022 10:58AM	Mike Josefsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316853/6257d0ae9fa02	IP ADDRESS 83.187.168.221
Apr 27 2022 05:32PM	 Karl Mike Jimmie Josefsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.605 Long 13.0038</i> <i>Signerad med: BankID (ce93fb7b-0e08-49ce-9f30-fc1ca285516b)</i>	IP-ADDRESS 81.234.61.170
Apr 15 2022 11:07AM	Karin Senneby granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316854/6257d0b0bb156	IP ADDRESS 147.161.188.207
Apr 17 2022 01:49PM	 KARIN HALLGREN SENNEBY signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (f1084f67-97e2-44db-b5c8-aa3693d806b8)</i>	IP-ADDRESS 2.248.76.241
Apr 14 2022 09:46AM	Gustaf Trotzig granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316855/6257d0b310f3d	IP ADDRESS 78.73.245.184
Apr 14 2022 09:47AM	 GUSTAF TROTZIG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (03c7337a-9543-44af-bddd-c74c95b84da7)</i>	IP-ADDRESS 78.73.245.184
Apr 27 2022 09:24PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1316852/6257d0ae9c6a5	IP ADDRESS 147.161.188.114
Apr 27 2022 09:28PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (a849771a-8339-4628-b8d1-51e52da7246f)</i>	IP-ADDRESS 85.24.130.243
Apr 27 2022 09:28PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6257d03037ffb har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 2021.

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 2021 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2021 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Bryggan

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 27 2022 09:29PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 6243F6F215D5F
APR 27 2022 09:29PM

registrerade händelser

Mar 30 2022 08:22AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 19 2022 01:44PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1286835/6243f72601b5c	IP ADDRESS 145.62.64.97
Apr 27 2022 09:29PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (b1c91808-9f31-4fd4-82d7-84207d16a2ca)</i>	IP-ADDRESS 85.24.130.243
Apr 27 2022 09:29PM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6243f6f215d5f har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter 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 intäkter

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 intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna 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 ianspråk tas 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

