

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bernstorp

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 och andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-09 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

Andreas Larsson	Ordförande
Maria Erixon	Ledamot
Annika Frölander	Ledamot
Kristina Holst	Ledamot
Aron Åstrand	Ledamot
Simon Alskans	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kristina Holst och Aron Åstrand.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katrinetorp 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

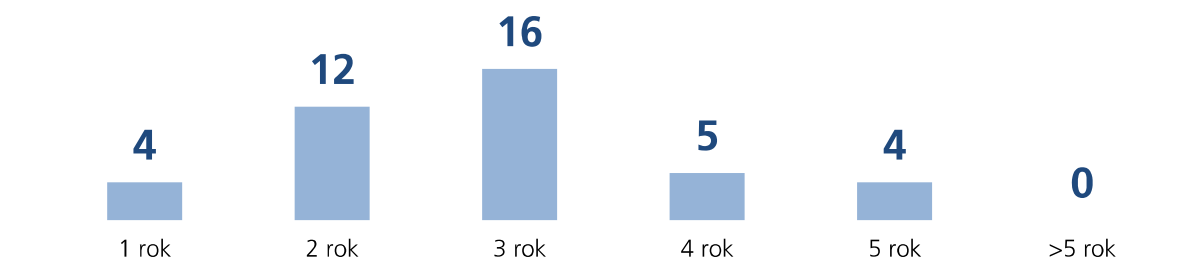
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 066 m<sup>2</sup>, varav 3 000 m<sup>2</sup> utgör boyta och 66 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	56 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning	2022	Bytt till energisnåla armaturer samt rörelsedetektorer.
Byte Värmepanna Värmesystem	2022 - 2023 2022	Byte värmepanna Justering av värmesystemet (EB) samt tappvarmvattnet
Byte fönster, fasad	2021	byte av fönster/korrigerig fasad vid en lgh
Portar	2021	Byte av samtliga portar samt porttelefonsystem
Badrum hyresgäst	2020	Ett av två hyresbadrum renoverade
Relining	2020	Relining av samtliga (inkl liggande) avloppsstammar
Öppna spisar	2020	Fläktar installerade för möjliggörande av eldning i öppna spisar
P-platser	2018	Asfaltering p-platser
Källarfönster mot rönneholmsvägen	2018	Renovering fönster
Innergård	2018	Asfaltering
Målning hyreslägenhet	2018	Ommålning en hyreslägenhet
Cykelställ	2018	Monterat nya cykelställ
Tvättstugor	2016	Torkskåp
Målning Miljöhus Värmesystem	2016 2015	Värmeväxlaren för värmesystemet renoverad samt läckande ventil bytt.
Källare	2014	Färdigställt en barnvagnskällare
Vattenstammar	2014	Stambyte, nya tappvattenstammar har dragit i källarstråk, trapphus och lägenheter.
Tvättstugor	2014 - 2015	4 nya tvättmaskiner. Nytt klinkergolv i/och målning av torkrum
Trapphus	2014	Trapphus målas i tidstypisk funkisstil.
Tak	2013	Helt nytt tak inklusive inplåtning av samtliga genomföringar och insättning av nya takfönster. Omfattar även målning av takutsprång
Avloppsstammar, stående	2013	Relining av stående stammar
Vind	2011	Igensättning av Piskbalkong/Takterrass
El	2010	Hela huset, inkl. lägenheter, fick nya elstammar och elcentraler.
Balkonger	2008 - 2009	Renovering
Ventilation	2005 - 2006	Självdrag till mekanisk frånluft
Planerat underhåll	År	Kommentar
Cykelparkering mot V Rönneholmsvägen	2023	Ny cykelparkering mot V Rönneholmsvägen
Fasad	2023	Målning vid behov
Tvättstugor	2023	Nya torktumlare vid behov
Badrum hyresgäst	2024	Renovering av badrum i hyreslägenhet

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	B.P. Fastighetservice
Städning	Servicebyrån AB
Återvinningskärl tömning	Stena
Hemsida	Web10

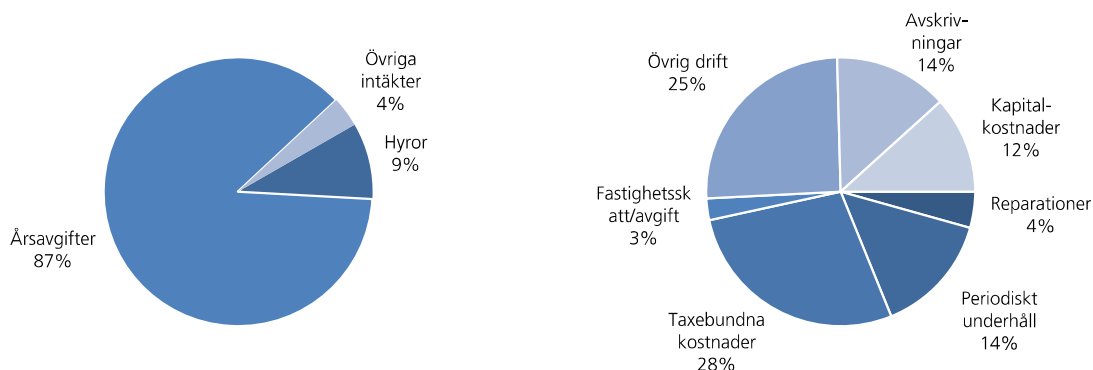
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 19 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>843 439</b>	<b>2 151 043</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 282 636	2 253 952
Finansiella intäkter	2 665	60
Minskning kortfristiga fordringar	0	171 170
Ökning av långfristiga skulder	0	315 700
Ökning av kortfristiga skulder	3 089	0
	<b>2 288 390</b>	<b>2 740 882</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 856 757	3 487 881
Finansiella kostnader	292 427	251 689
Ökning av kortfristiga fordringar	10 729	0
Minskning av långfristiga skulder	184 300	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	308 916
	<b>2 344 213</b>	<b>4 048 486</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>787 617</b>	<b>843 439</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-55 823</b>	<b>-1 307 604</b>

\*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

Ny belysning i fastigheten. Armaturer har bytts och uppdaterats till mer energisnåla alternativ. Rörelsedetektorer överallt.

Nya spaljéer samt uppdatering med nya växter i rabatter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 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: 60

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	852	829	801	800
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 424	7 488	7 379	6 940
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	35	21	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	133	117	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	33	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	82	94	101
Soliditet (%)	55	55	57	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-205	-1 831	-1 331	467
Nettoomsättning (tkr)	2 279	2 248	2 234	2 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 000 m<sup>2</sup> bostäder och 66 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	28 737 143	0	0	28 737 143
Upplåtelseavgifter	2 029 204	0	0	2 029 204
Fond för yttre underhåll	483 954	483 954	-1 738 581	1 738 581
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>31 250 301</b>	<b>483 954</b>	<b>-1 738 581</b>	<b>32 504 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 878 779	-483 954	-92 847	-3 301 979
Årets resultat	-204 868	-204 868	1 831 428	-1 831 428
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 083 647</b>	<b>-688 822</b>	<b>1 738 581</b>	<b>-5 133 406</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>27 166 654</b>	<b>-204 868</b>	<b>0</b>	<b>27 371 522</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-204 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 394 826
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-483 954
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 083 648</b>

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

362 820
<b>-3 720 828</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 278 596	2 248 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 040	5 734
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 282 636</b>	<b>2 253 952</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 629 868	-3 353 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 039	-55 130
Personalkostnader	Not 6	-78 850	-78 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 986	-345 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 197 742</b>	<b>-3 833 751</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>84 894</b>	<b>-1 579 799</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 665	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 427	-251 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 762</b>	<b>-251 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-204 868</b>	<b>-1 831 428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-204 868</b>	<b>-1 831 428</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	48 278 736	48 619 722
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 278 736</b>	<b>48 619 722</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 278 736</b>	<b>48 619 722</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 957	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	822 715	883 705
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>838 672</b>	<b>883 765</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>838 672</b>	<b>883 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 117 408</b>	<b>49 503 487</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 766 347	30 766 347
Fond för yttre underhåll	Not 11	483 954	1 738 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 250 301</b>	<b>32 504 928</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 878 779	-3 301 979
Årets resultat		-204 868	-1 831 428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 083 647</b>	<b>-5 133 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 166 654</b>	<b>27 371 522</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 223 560	13 467 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 223 560</b>	<b>13 467 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 366 510	8 306 620
Leverantörsskulder		90 050	142 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	270 634	215 323
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 727 194</b>	<b>8 664 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 117 408</b>	<b>49 503 487</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 990 225	1 990 225
Hyror bostäder	129 864	126 418
Hyror lokaler	4 729	4 573
Hyror parkering	62 119	59 925
Hyror förråd	12 805	8 190
Bredbandsintäkter	57 600	57 600
Överlåtelse/pantsättning	18 397	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 816	1 191
Öresutjämning	41	96
	<b>2 278 596</b>	<b>2 248 218</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 040	5 734
	<b>4 040</b>	<b>5 734</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 982	129 277
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 540	13 405
	Snöröjning/sandning	49 038	37 927
	Städning entreprenad	66 100	70 923
	Städning enligt beställning	1 745	19 084
	Gemensamma utrymmen	0	1 125
	Gård	2 254	3 598
	Serviceavtal	5 392	2 696
	Förbrukningsmateriel	3 203	1 162
	Brandskydd	23 298	2 794
		<b>283 552</b>	<b>281 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 948	188
	Tvättstuga	8 976	0
	Lås	0	7 003
	Installationer	930	0
	VVS	11 856	166 352
	Värmeanläggning/undercentral	1 063	0
	Elinstallationer	6 838	12 493
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 023	149 960
	Tak	21 216	0
	Fönster	0	4 330
	Mark/gård/utemiljö	13 251	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 503	21 934
	Vattenskada	4 738	67 200
		<b>106 341</b>	<b>429 460</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	19 945	0
	Gemensamma utrymmen	113 506	0
	Entré/trapphus	0	1 450 313
	VVS	79 369	243 198
	Värmeanläggning	150 000	0
	Fönster	0	99 989
		<b>362 820</b>	<b>1 793 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	110 341	108 412
	Värme	416 960	408 360
	Vatten	104 863	96 525
	Sophämtning/renhållning	57 353	58 608
		<b>689 517</b>	<b>671 905</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 589	39 924
	Självrisk	6 476	0
	Kabel-TV	0	2 724
	Bredband	73 876	73 909
		<b>121 941</b>	<b>116 557</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 697</b>	<b>60 479</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 629 868</b>	<b>3 353 891</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	4 791	2 483
	Juridiska åtgärder	20 844	0
	Inkassering avgift/hyra	625	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 375	0
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	3 449	0
	Fritids- och trivselkostnader	391	0
	Förvaltningsarvode	48 956	23 712
	Administration	23 981	5 379
	Korttidsinventarier	499	0
	Konsultarvode	8 229	23 106
		<b>148 039</b>	<b>55 130</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 850	18 860
		<b>78 850</b>	<b>78 860</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	340 986	340 986
	Inventarier	0	4 884
		<b>340 986</b>	<b>345 870</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 051 598	53 051 598
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 051 598</b>	<b>53 051 598</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 431 877	-4 090 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-340 986	-340 986
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 772 862</b>	<b>-4 431 877</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 278 736</b>	<b>48 619 722</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 953 028	18 953 028
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 024 000	34 049 000
	Taxeringsvärde mark	30 014 000	30 017 000
		<b>63 038 000</b>	<b>64 066 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 000 000	64 000 000
	Lokaler	38 000	66 000
		<b>63 038 000</b>	<b>64 066 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 559	32 559
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 559</b>	<b>32 559</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 559	-27 675
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 884
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 559</b>	<b>-32 559</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	3 313	3 263
	Skattefordran	31 785	37 003
	Klientmedel hos SBC	554 008	593 389
	Räntekonto hos SBC	233 609	250 050
		<b>822 715</b>	<b>883 705</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 738 581	2 717 756
	Reservering enligt stadgar	483 954	483 954
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-1 738 581	-1 463 129
	<b>Vid årets slut</b>	<b>483 954</b>	<b>1 738 581</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	4,120 %	2 618 560	2 638 560	2026-09-10
	SBAB	1,470 %	4 842 750	4 957 050	2023-02-14
	SBAB	1,100 %	6 000 000	6 000 000	2024-08-09
	SBAB	1,250 %	2 625 000	2 625 000	2025-11-14
	SBAB	2,470 %	5 503 760	5 553 760	2023-07-18
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 590 070</b>	<b>21 774 370</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 366 510	-8 306 620	
			<b>11 223 560</b>	<b>13 467 750</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 668 570 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 450 000	31 450 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	26 670	26 670
	Sociala avgifter	8 380	8 380
	Ränta	11 432	11 572
	Avgifter och hyror	224 152	168 701
		<b>270 634</b>	<b>215 323</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ny värmepanna är inköpt i slutet av 2022 och kommer att installeras i början av 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Andreas Larsson  
Ordförande

Maria Erixon  
Ledamot

Annika Frölander  
Ledamot

Kristina Holst  
Ledamot

Aron Åstrand  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bernstorp, org.nr 769611-7774

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bernstorp för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 Bernstorp för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)