



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sopranen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORSKEN 4	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 175 kvm och 4 lokaler om 339 kvm. Byggnadernas totalyta är 6514 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Greger Jonsson	Ordförande
Katarina Sjöström	Styrelseledamot
Birgitte Englund	Styrelseledamot
Göran Ernberg	Styrelseledamot
Gunilla Stoltz	Styrelseledamot
Peter Schagerström	Styrelseledamot
Rasmus Calle Blixt	Styrelseledamot

Valberedning

Walter Congiu, Ann Vonheim

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048, arbete med att uppdatera den har påbörjats och en uppdaterad underhållsplan beräknas vara färdigställd i början av 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Snöröjning - Bredablick
Kontroll dräneringspumpar - Hysten & Kjellander
- 2022-2024** ● Byte av ventilationsfilter - VEAB
- 2022-2025** ● FU hissar - KONE
Kontroll av Brandsäkerhet - PRESTO
OVK - Klimat & Automatikkontroll
- 2022-2026** ● Kontroll av Expansionskärl - DEKRA

Planerade underhåll

- 2028** ● Spolning avloppsstammar
- 2027** ● Rensning vent kanaler
- 2026** ● Målning sockel
- 2025** ● Målning smidesstaket
- 2024** ● Målning trästaket
Byte av terrassgolv

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Bredablick
Ventilationssystem	Veab
Bredband och telefoni	Telenor
Hissar	Kone

Vatten och hushållsavfall	VA-Syd
Återvinningsavfall	Ohlssons
Skadedjursbekämpning	Nomor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2023 präglades av fortsatt ökning av räntor och höga elpriser. Styrelsen beslutade om avgiftshöjningar 2023-01-01 och 2023-04-01. Även räntan på medlemmarnas uppskjutna kapitalinsatser (Kapitallån) ökade. Tre medlemmar amorterade sina kapitallån under året.

Styrelsen har haft en systematisk genomgång av alla avtal som resulterade i att bl.a. fastighetsförvaltning övergår från Bredablick till SBC från årsskiftet 2023/24.

Förlängning av avtal har gjorts med bl.a. Telenor bredband, Kone hissar, Ohlssons sophantering och Veab ventilation.

Föreningen sökte och erhöll elstöd om 244.000 kr. Stödet kompenserar föreningen för det ackumulerade underskottet som skapades 2021-2022.

Styrelsen har beslutat att byta golv på den gemensamma terrassen. Åtgärden förs in i UH planen för 2024.

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten och distribuerat 3 nyhetsbrev under året. En glöggkväll för alla medlemmar genomfördes i december 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 10%.

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

I samband med föreningens bildande beslutades det att ha två andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital (upplåtelselån). Genom ett frivilligt kapitaltillskott kan man som medlem amortera kapitallånet i sin helhet och därigenom erlägger man inte längre ränta för detta lån. I den ekonomiska planen som registrerades 2015-01-20 framgår vilka lägenheter som är belastade med kapitallån.

Föreningen har tre lån för att finansiera medlemmarnas kapitallån. Dessa uppgick till 29 900 000 kr per sista december 2023. Se not 15 för mer information om lånen.

Månadsavgiften består av andelstal 1 som avser drift/underhåll, ränta och amortering för föreningens gemensamma lån samt andelstal 2 som avser eventuellt kapital/upplåtelselån. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av de initiala upplåtelseavgifterna) får 0 i andelstal 2 och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

Förändringar i avtal

SBC - fastighetsförvaltning och Underhållsplan

Skellefte Kraft - el leverantör

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 701 909	4 724 209	4 460 353	4 392 562
Resultat efter fin. poster	-1 320 270	-2 225 577	-918 933	-669 746
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	1 271 520	1 250 015	953 707	676 104
Taxeringsvärde	210 760 000	210 760 000	222 937 000	222 937 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,67	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	13 089	13 413	13 547	13 692
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 408	12 715	12 842	12 980
Sparande per kvm totalyta, kr	184	79	237	278
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	132	90	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	48	48	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	30	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	208	168	97
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,86	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

***Skuldsättningen per kvm upplåten med bostadsrätt** visar den genomsnittliga skulden för föreningen.

Differentierade kapitalinsatser medför att lägenheterna kan ha olika skuldsättning. En medlem som har erlagt hela sin upplåtelseavgift har en skuldsättning 8247 kr/ kvm.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 401 171 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	213 000 000	-	-	213 000 000
Upplåtelseavgifter	34 200 000	-	-	34 200 000
Fond, yttre underhåll	1 250 015	-274 803	296 308	1 271 520
Kapitaltillskott	0	-	1 100 000	1 100 000
Balanserat resultat	-7 815 005	-1 950 774	-296 308	-10 062 087
Årets resultat	-2 225 577	2 225 577	-1 320 270	-1 320 270
Eget kapital	238 409 433	0	-220 270	238 189 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 765 779
Årets resultat	-1 320 270
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 308
Totalt	-11 382 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	55 007
Balanseras i ny räkning	-11 327 350

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 701 909	4 724 209
Övriga rörelseintäkter	3	277 592	14 699
Summa rörelseintäkter		5 979 501	4 738 908
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 601 302	-3 286 867
Övriga externa kostnader	9	-273 430	-312 271
Personalkostnader	10	-128 046	-118 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 466 288	-2 464 145
Summa rörelsekostnader		-5 469 066	-6 181 448
RÖRELSERESULTAT		510 435	-1 442 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 676	5 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 872 381	-788 056
Summa finansiella poster		-1 830 705	-783 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 320 270	-2 225 577
ÅRETS RESULTAT		-1 320 270	-2 225 577

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	317 000 720	319 467 008
Summa materiella anläggningstillgångar		317 000 720	319 467 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		317 000 720	319 467 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 049	154 426
Övriga fordringar	13	2 010 814	2 740 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 087	0
Summa kortfristiga fordringar		2 108 950	2 895 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 016 305	0
Summa kassa och bank		1 016 305	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 125 255	2 895 036
SUMMA TILLGÅNGAR		320 125 976	322 362 045

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 300 000	247 200 000
Fond för yttre underhåll		1 271 520	1 250 015
Summa bundet eget kapital		249 571 520	248 450 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 062 087	-7 815 005
Årets resultat		-1 320 270	-2 225 577
Summa fritt eget kapital		-11 382 357	-10 040 582
SUMMA EGET KAPITAL		238 189 164	238 409 433
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 025 000	46 175 000
Summa långfristiga skulder		48 025 000	46 175 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 800 000	36 650 000
Leverantörsskulder		196 612	261 929
Skatteskulder		235 200	206 970
Övriga kortfristiga skulder		51 765	77 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 235	581 359
Summa kortfristiga skulder		33 911 812	37 777 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 125 976	322 362 045

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 435	-1 442 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 466 288	2 464 145
	2 976 723	1 021 605
Erhållen ränta	39 670	5 020
Erlagd ränta	-1 865 281	-767 368
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 151 112	259 257
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 574	-200 357
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 899	261 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 066 639	320 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-80 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 100 000	0
Amortering av lån	-2 000 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 639	-584 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 632 072	3 216 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 798 711	2 632 072

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sopranen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 170 705	2 809 429
Årsavgift bostäder, kap tillsk	498 437	201 291
Hysesintäkter lokaler	363 396	367 341
Hysesintäkter lokaler, moms	642 504	640 942
Deb. fastighetsskatt	47 247	0
Deb. fastighetsskatt, moms	97 809	0
Bredband	170 280	170 280
Varmvatten	0	80 353
Varmvatten, moms	96 935	21 365
El, moms	577 725	406 272
Övriga intäkter	500	0
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	655	0
Pantsättningsavgift	4 200	20 045
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	26 800	6 843
Öres- och kronutjämnning	-3	49
Summa	5 701 909	4 724 209

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	244 260	0
Övriga intäkter	33 332	14 699
Summa	277 592	14 699

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	202 111	286 964
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 638	13 699
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 224	8 654
Städning enligt avtal	2 566	0
Städning utöver avtal	0	4 824
Hissbesiktning	5 919	10 115
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	53 905
Brandskydd	21 618	11 547
Bevakning	13 995	0
Gårdkostnader	879	16 111
Gemensamma utrymmen	403	4 325
Sophantering	0	14 651
Snöröjning/sandning	46 447	20 122
Serviceavtal	108 208	68 874
Mattvätt/Hyrmattor	30 697	32 462
Förbrukningsmaterial	20 207	32 212
Summa	461 913	578 465

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	33 243
Trapphus/port/entr	2 864	12 834
Sophantering/återvinning	11 653	87 141
Dörrar och lås/porttele	37 397	34 587
VVS	3 456	28 764
Värmeanläggning/undercentral	7 386	2 025
Ventilation	137 445	139 626
Elinstallationer	7 242	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 538
Hissar	23 420	24 603
Tak	0	7 048
Fasader	7 000	0
Balkonger/altaner	3 513	0
Vattenskada	27 432	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	50 712
Summa	268 807	424 119

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	183 851
Ventilation	55 007	0
Elinstallationer	0	52 459
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	38 493
Summa	55 007	274 803

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	548 083	858 439
Uppvärmning	352 465	311 144
Vatten	255 318	187 443
Sophämtning/renhållning	175 100	163 997
Summa	1 330 966	1 521 023

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	194 112	188 459
Självrisk	0	9 500
Bredband	172 898	172 898
Fastighetsskatt	117 600	117 600
Summa	484 610	488 457

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 879
Tele- och datakommunikation	4 594	4 592
Juridiska åtgärder	54 217	76 196
Inkassokostnader	1 575	2 832
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 658	240
Revisionsarvoden extern revisor	13 964	12 847
Styrelseomkostnader	1 293	15 492
Fritids och trivselkostnader	29 360	10 500
Föreningskostnader	5 562	8 916
Förvaltningsarvode enl avtal	114 522	111 296
Överlåtelsekostnad	5 501	0
Pantsättningskostnad	6 298	0
Korttidsinventarier	0	16 086
Administration	6 788	32 772
Konsultkostnader	19 576	10 104
Bostadsrätterna Sverige	7 520	7 520
Summa	273 430	312 271

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	23 046	21 564
Summa	128 046	118 164

Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 373 587	558 352
Kostnadsränta skatter och avgifter	584	282
Övriga räntekostnader	498 210	229 422
Summa	1 872 381	788 056

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	337 415 507	337 335 507
Årets inköp	0	80 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337 415 507	337 415 507
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 948 498	-15 484 353
Årets avskrivning	-2 466 288	-2 464 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 414 786	-17 948 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	317 000 720	319 467 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 547 199</i>	<i>98 547 199</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 400 000	154 400 000
Taxeringsvärde mark	56 360 000	56 360 000
Summa	210 760 000	210 760 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	209 359	108 538
Klientmedel	0	1 577 344
Övriga kortfristiga fordringar	19 049	0
Transaktionskonto	597 268	0
Borgo räntekonto	1 185 138	1 054 728
Summa	2 010 814	2 740 610

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	53 081	0
Upplupna ränteintäkter	2 006	0
Summa	55 087	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea (Gemensamt lån)	Löst		0	12 750 000
Nordea (Gemensamt lån)	2025-06-18	0,75 %	12 950 000	13 250 000
Handelsbanken (Gemensamt lån)	2024-03-20	4,72%	13 000 000	13 000 000
Handelsbanken (Gemensamt lån)	2026-09-30	4,36%	12 450 000	12 825 000
Handelsbanken (Gemensamt lån)	2027-06-01	3,45 %	12 525 000	0
Handelsbanken (Upplåtelselån)	2024-03-15	4,72 %	8 900 000	10 000 000
Nordea (Upplåtelselån)	2025-06-18	0,75 %	11 000 000	11 000 000
Nordea (Upplåtelselån)	2024-06-19	0,50 %	10 000 000	10 000 000
Summa			80 825 000	82 825 000
Varav kortfristig del			32 800 000	36 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 325 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Upplåtelseskulder är de lån som togs för att täcka upplåtelseavgiften för vissa av föreningens bostadsrätter vid föreningens bildande. Dessa låns räntekostnader ska ej belasta övriga bostadsrätter ekonomiskt och därför tar föreningen in en särskild årsavgift för detta kapital.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	42 663	0
Uppl kostn el	53 525	116 928
Uppl kostn räntor	43 615	36 515
Uppl kostn vatten	24 029	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 990	0
Förutbet hyror/avgifter	453 413	427 916
Summa	628 235	581 359

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	89 400 000	89 400 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bengt Greger Jonsson
Ordförande

Birgitte Englund
Styrelseledamot

Gunilla Stoltz
Styrelseledamot

Göran Ernberg
Styrelseledamot

Katarina Sjöström
Styrelseledamot

Peter Schagerström
Styrelseledamot

Rasmus Calle Blixt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 12:45

DOCUMENT ID:

ryS3epxm0

ENVELOPE ID:

ryeNnlplXC-ryS3epxm0

DOCUMENT NAME:

Brf Sopranen i Malmö, 769626-5490 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA SJÖSTRÖM katarina.sjostrom@hotmail.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:51 14.05.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/03) IP: 94.191.152.143
2. PETER SCHAGERSTRÖM peter.schagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:20 14.05.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/25) IP: 85.228.142.182
3. Bengt Greger Jonsson gregerjonsson@yahoo.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:41 14.05.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/05) IP: 85.228.174.114
4. Birgitte Charlotte Englund birgitte.englund@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:44 14.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/01) IP: 62.20.18.210
5. Rasmus Calle Blixt blixt.el@icloud.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:56 14.05.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/18) IP: 94.246.76.204
6. Göran Ernberg goran@ernberg.nu	Signed Authenticated	14.05.2024 13:58 14.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/12) IP: 85.228.137.156
7. GUNILLA STOLTZ gunilla65@msn.com	Signed Authenticated	14.05.2024 19:54 14.05.2024 19:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/14) IP: 85.228.198.35
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	15.05.2024 07:44 15.05.2024 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö, org. nr 769626-5490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö för år 2023.

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 2023 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Sopranen i Malmö för år 2023 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 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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, 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 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 12:44

DOCUMENT ID:

BkfEng6gXC

ENVELOPE ID:

Bk43e6lmR-BkfEng6gXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Sopranen i Malmö 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	15.05.2024 07:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	15.05.2024 07:45	Low	IP: 83.233.119.208

* 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