

# Årsredovisning 2023

Brf Skapa

769637-8715



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skapa

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-09-17.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Pedalvagnen 2. Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 068 kvm och 1 lokal om 39 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Willis Towers Watson.

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

### Styrelsens sammansättning

Viktoria Salivonik	Ordförande
Georgia Moustogianni Sandberg	Styrelseledamot
Helen Bandling	Styrelseledamot
Johan Thomas Christoffer Fogelberg	Styrelseledamot
Sirpa Kolnby	Styrelseledamot
Agneta Petersson	Suppleant
Olof Carlgren	Suppleant

### Valberedning

Ulf Hansson, Daniel Plantin och Christel Dahlberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Andrea Åkesson    KPMG    Auktoriserad Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och städning samt snöröjning	Sekant
Revisor	KPMG
Service och felanmälan Hissar	Schindlers Hiss
Fjärrvärme	Eon
Elnät och elleverantör	Eon
Avfall	Va Syd
Vatten och avlopp	Va Syd
Porttelefon, TV, bredband och telefoni	Tele2
Handelsbanken	Bank
Dörrautomatik	Låsteknik i Skåne
Besiktning Hissar	Dekra
Radonmätning	Radea
Klottersanering	Klottrets fiende
Boappa, bostadsrättsinformation och stöd till styrelse	Bostadsrätterna
Försäkring	Willis Towers Watson
Digital signering	Visma Sign
Mattservice i trapphus	HR Björkmans Entrémattor AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen hanterar fyra större lån, bundna vid olika tillfällen, vilket har gynnat oss med låga räntor även under ekonomiskt tuffare tider. Denna fördelaktiga situation har medfört att vi inte behövt följa NABOs förslag för rättvis avgift. Angående avgiftshöjningen på 22% under 2023, togs detta beslut efter en noggrann analys av vår ekonomiska situation och vad som var skäligen att ta i avgift från medlemmarna sett till våra kostnader. Trots rekommendationen om 38%, bedömde vi att en lägre höjning var tillräcklig tack vare våra fördelaktiga lån. Vår strategi har lett till att vi kunnat bibehålla ett likviditetsöverskott över året. Nabos kalkyler använder höga kalkylräntor, vilket är särskilt relevant för oss som en relativt nybildad förening med begränsade historiska nyckeltal för beslutsfattande. Resultatet av detta beslut har varit ett konsistent likviditetsöverskott under året, och vi har inte känt behovet av att genomföra den initialt föreslagna avgiftshöjningen på 38%. Istället har vi kunnat amortera vid omförhandling av våra lån. Samt att vi kontinuerligt övervakar föreningens ekonomi.

För 2022 och 2023 har vi amorterat 180K respektive 200K direkt från vårt likvida överskott för att hantera stigande räntor. Vi hämtar aktivt in offerter från olika banker vid varje omförhandling för att säkerställa de mest fördelaktiga villkoren. Som en ny förening har vi varit relativt blygsamma i vår konkurrenskraft fram till vår 2-års besiktning för bankerna, tydligen väldigt vanligt. Men med förbättrad ekonomi och god förvaltning blir vi alltmer attraktiva för långgivare, vilket kan hjälpa oss att ytterligare pressa räntorna. Vi både omförhandlar och punktamorterar våra lån för att hantera stigande räntor. Dessa belopp är utöver den summa som vi amorterar löpande på våra lån över året. I dagsläget så har föreningen en amorteringstakt som motsvarar 702tkr årligen.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med Nabo samt ny revisor för föreningen. Vi kommer även behöva handla upp utomhusskötsel då garantitid för den del av Totalentreprenaden löpt ut vid 2 års garantin - detta är inte färdigt men medräknat i budget 2024.

## Övriga uppgifter

Vårt begränsade underhållsbehov över de närmaste 20-30 åren ger oss möjligheten att gradvis justera avgifterna om nödvändigt, samtidigt som vi vill ta hänsyn till den periodiserade underhållsfonden. För 2024 är det fastställt en hyreshöjning på 5%, men detta kan komma att revideras beroende på nyligen omförhandlade lån som nu har ett sämre ränteläge jämfört med när den ekonomiska planen ursprungligen upprättades.

Vårt kassaflöde har varit och är fortfarande positivt, trots den bokföringsmässiga minskningen i kassa och bank. Den negativa siffran i kassa och bank återspeglar inte föreningens kassaflöde, som fortsätter vara positivt. Det bokföringsmässiga negativa resultatet beror på avskrivningar av föreningens tillgångar, som byggnader och utrustning, vilket minskar vårt resultat utan att påverka kassaflödet. Ändringar i skuldnivåer eller amortering av lån påverkar visserligen vår resultaträkning genom ränteutgifter, men det primära kassaflödet berörs endast vid faktisk betalning av dessa räntor och amorteringar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 868 064	3 199 800	-
Resultat efter fin. poster	-604 561	-1 060 327	-
Soliditet (%)	71	71	-
Yttre fond	991 074	24 074	24 074
Taxeringsvärde	116 676 000	116 676 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	903	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	97,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 761	13 983	14 200
Skuldsättning per kvm	13 631	13 850	14 065
Sparande per kvm	330	219	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	103	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	56	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	37	-
Energikostnad per kvm	189	195	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	1,08	-
Räntekänslighet	14,83	18,28	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## 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	142 500 000	-	-	142 500 000
Fond, yttre underhåll	24 074	-	967 000	991 074
Balanserat resultat	0	-1 060 327	-967 000	-2 027 327
Årets resultat	-1 060 327	1 060 327	-738 412	-738 412
<b>Eget kapital</b>	<b>141 463 747</b>	<b>0</b>	<b>-738 412</b>	<b>140 725 335</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 027 327
Årets resultat	-738 412
<b>Totalt</b>	<b>-2 765 739</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	966 736
Balanseras i ny räkning	-3 732 475
	<b>-2 765 739</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 868 064	3 199 800
Övriga rörelseintäkter	3	98 263	1 615
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 966 327</b>	<b>3 201 415</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 428 176	-1 342 561
Övriga externa kostnader	8	-198 624	-178 115
Personalkostnader	9	-142 268	-159 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 959 852	-1 959 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 728 920</b>	<b>-3 640 335</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>237 407</b>	<b>-438 920</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 592	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-981 411	-621 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-975 819</b>	<b>-621 407</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-738 412</b>	<b>-1 060 327</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-738 412</b>	<b>-1 060 327</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	196 295 896	198 255 748
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 295 896</b>	<b>198 255 748</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>196 295 896</b>	<b>198 255 748</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		54 278	44 708
Övriga fordringar	12	1 099 536	565 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	139 555	127 159
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 293 369</b>	<b>737 470</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		150 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>150 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 443 369</b>	<b>737 470</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 739 265</b>	<b>198 993 218</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		142 500 000	142 500 000
Fond för yttre underhåll		991 074	24 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 491 074</b>	<b>142 524 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 027 327	0
Årets resultat		-738 412	-1 060 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 765 739</b>	<b>-1 060 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>140 725 335</b>	<b>141 463 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	27 980 800	27 829 800
Övriga långfristiga skulder		31 200	31 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 012 000</b>	<b>27 861 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		28 000 800	29 053 800
Leverantörsskulder		374 339	96 959
Skatteskulder		13 520	6 760
Övriga kortfristiga skulder		4 250	1 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	609 021	509 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 001 930</b>	<b>29 668 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 739 265</b>	<b>198 993 218</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>237 407</b>	<b>-438 920</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 959 852	1 959 852
	<b>2 197 259</b>	<b>1 520 932</b>
Erhållen ränta	5 592	531
Erlagd ränta	-962 250	-621 938
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 240 601</b>	<b>899 525</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 489	144 914
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	367 298	-2 864 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 474 410</b>	<b>-1 819 584</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-902 000	-882 000
Förändring av checkräkningskredit	0	5 198
Depositioner	0	1 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-902 000</b>	<b>-875 602</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>572 410</b>	<b>-2 695 186</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>530 909</b>	<b>3 226 095</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 103 319</b>	<b>530 909</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skapa 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	0,83 - 6,67 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	3 673 113	3 013 782
Hysesintäkter, lokaler	74 263	69 400
Hysesintäkter, p-platser	6 750	300
Kabel-TV/Bredband	102 410	97 800
Övriga intäkter	11 528	18 518
<b>Summa</b>	<b>3 868 064</b>	<b>3 199 800</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Elprisstöd	98 265	0
Övriga intäkter	0	1 617
<b>Summa</b>	<b>98 263</b>	<b>1 615</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	101 613	99 374
Fastighetsskötsel	62 250	66 737
Besiktning och service	85 884	53 382
Trädgårdsarbete	0	6 894
Snöskottning	22 057	38 252
Övrigt	11 644	0
<b>Summa</b>	<b>283 448</b>	<b>264 639</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	2 585
Bostäder	-147	14 136
Dörrar och lås/porttele	0	23 325
VA	2 750	0
Ventilation	606	0
El	5 841	293
Hissar	17 466	30 881
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 815
<b>Summa</b>	<b>26 516</b>	<b>74 035</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	268 730	421 280
Uppvärmning	291 894	231 208
Vatten	216 999	149 932
Sophämtning	156 350	95 804
<b>Summa</b>	<b>933 973</b>	<b>898 224</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 616	0
Bredband/Kabeltv	106 988	98 904
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	6 760	6 760
<b>Summa</b>	<b>184 239</b>	<b>105 664</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	100 212	84 224
Förbrukningsmaterial	438	3 113
Programvaror	528	1 773
Juridiska kostnader	0	295
Revisionsarvoden	17 250	8 500
Ekonomisk förvaltning	80 197	80 210
<b>Summa</b>	<b>198 624</b>	<b>178 115</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 000	121 600
Sociala avgifter	35 268	38 207
<b>Summa</b>	<b>142 268</b>	<b>159 807</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	981 404	621 895
Övriga räntekostnader	7	43
<b>Summa</b>	<b>981 411</b>	<b>621 938</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	200 215 600	200 215 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>200 215 600</b>	<b>200 215 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 959 852	0
Årets avskrivning	-1 959 852	-1 959 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 919 704</b>	<b>-1 959 852</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>196 295 896</b>	<b>198 255 748</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 532 695</i>	<i>59 532 695</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	88 516 000	88 516 000
Taxeringsvärde mark	28 160 000	28 160 000
<b>Summa</b>	<b>116 676 000</b>	<b>116 676 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 873	57
Övriga fordringar	139 344	34 637
Nabo Klientmedelskonto	811 791	530 378
Borgo	141 528	531
<b>Summa</b>	<b>1 099 536</b>	<b>565 603</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 790	38 490
Försäkringspremier	81 515	68 616
Förvaltning	16 250	20 053
<b>Summa</b>	<b>139 555</b>	<b>127 159</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-20	4,51 %	13 910 400	14 085 900
Stadshypotek	2025-12-30	3,32 %	13 890 400	14 265 900
Stadshypotek	2024-12-30	1,00 %	14 090 400	14 265 900
Stadshypotek	2026-12-30	1,18 %	14 090 400	14 265 900
<b>Summa</b>			<b>55 981 600</b>	<b>56 883 600</b>
Varav kortfristig del			28 000 800	29 053 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 471 600 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.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 338	0
El	24 697	54 970
Uppvärmning	40 797	33 768
Vatten	17 660	0
Löner	101 850	96 600
Sociala avgifter	32 001	30 352
Utgiftsräntor	19 161	0
Förutbetalda avgifter/hyror	340 017	277 364
Beräknat revisionsarvode	19 500	16 000
<b>Summa</b>	<b>609 021</b>	<b>509 054</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 766 000	57 765 600

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2 års besiktningen är utförd och de åtgärder som togs upp håller på att hanteras, vilket främst rör mindre fel i lägenheterna. En ytterligare garantibesiktning kommer vid år 5 där garantier och Ikanos hantering av Totalentreprenörens åtagande ska avvecklas.



## Underskrifter

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

Malmö

---

Georgia Moustogianni Sandberg  
Styrelseledamot

---

Helen Bandling  
Styrelseledamot

---

Johan Thomas Christoffer Fogelberg  
Styrelseledamot

---

Sirpa Kolnby  
Styrelseledamot

---

Viktoria Salivonik  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 12:34

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:

S1XJalU4C

ENVELOPE ID:

Sygf16eINA-S1XJalU4C

DOCUMENT NAME:

Brf Skapa, 769637-8715 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. GEORGIA MOUSTOGIANNI SANDBERG</b> georgia.sandberg@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 15:37 30.05.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/08) IP: 188.150.245.249
<b>2. Margit Helen Bandling</b> hbandling@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 17:14 30.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/31) IP: 94.191.136.199
<b>3. SIRPA KOLNBY</b> sirpakolnby@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 20:33 30.05.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/02) IP: 83.250.208.41
<b>4. VIKTORIA SALIVONIK</b> viktoriasalivonik@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 23:49 30.05.2024 23:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/02/02) IP: 98.128.181.226
<b>5. Johan Thomas Christoffer Fogelberg</b> johan.fogelberg@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 12:43 01.06.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/11) IP: 90.233.195.77
<b>6. ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.06.2024 12:34 02.06.2024 12:30	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

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 Skapa, org. nr 769637-8715

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skapa 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skapa 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 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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:

02.06.2024 12:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.05.2024 15:19

DOCUMENT ID:

B1zGk6gLE0

ENVELOPE ID:

SyzyTg8ER-B1zGk6gLE0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Skapa 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.06.2024 12:33 02.06.2024 12:30	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

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