

Årsredovisning för
Brf Arkitekten 2
769610-0366

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arkitekten 2, 769610-0366, i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Blodnävan 2 i Malmö, med adress Västra Skrävlingevägen 69-71. Fastigheten innehåller 22 st lägenheter fördelade på 12 st bostadsbyggnader.

Fastigheten uppfördes år 2004. Total bostadsyta är 2 646 m² och total markyta är 10 687 m².

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse och revisor

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-05 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:
Eilif Nilsen, ordförande
Aina Holmgren
Conny Santana Dahlqvist
Filip Gustafsson

Suppleant:
Mirza Palisamovic

Revisor:
Mats Gyllenberg

Valberedning:
Robert Johansson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden och 1 extramöte med ordföranden och Aina Holmgren beträffande medlemsfrågor.

Överlåtelse

1 av föreningens 22 lägenheter har bytt ägare under 2022. Senaste genomsnittspris vid överlåtelse var för 1-planshus 36 517 kr / kvm (år 2022) och för 2-planshus 27 007 kr / kvm (år 2019). Enligt senaste statistik betr försäljning i Stor Malmö är snitt pris 32 852 kr / kvm.

Verksamheten 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-05.

Under 2015 och 2016 utförde JM AB garantibesiktningar av utförda fasadbyten. Föreningen har från JM AB fått en 5-årig garanti på fasadarbetena. Ny utvändigt besiktning av fasader mm var planerad till hösten 2020 men fick skjutas upp pga Covid19-pandemin, senaste besiktning blev utförd hösten 2022. Ny besiktning är planerad till hösten 2023.

Under 2022 har inga stora reparationer utförts. Mindre underhållsarbeten utförs löpande när något som ingår i föreningens åtagande uppstår hos medlemmarna.

Föreningen har fått en ny medlem under 2022.

Lån om 16 620 000 kr blev omlagt i mars 2022 till fast ränta på 2 år med 0,61%.

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen erlägger full fastighetsavgift. Beloppet per lägenhet var 8 874 kr år 2022 och för år 2023 är beloppet 9 287 kr.

EW

Årsavgifter

Under 2022 har medlemmarna haft två avgiftsfria månader, så även under 2021. Dessförinnan hade man en avgiftsfri månad per år 2018-2020 och dessutom sänktes avgifterna med 2,5% per år 2017-2018 och med 5% per år 2015-2016.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och mycket god. Styrelsens viktigaste uppgift har varit att ha full kontroll över föreningens samtliga kostnader genom avtal.

Alla lån ligger i Danske Bank med ränta 0,61% - 0,81%.

Föreningen hade 2022-12-31 banktillgodohavanden på 1 520 000 kr hos Danske Bank och Collector Bank till 1,25% - 2,5% ränta.

Budget är gjord för 2022 och styrelsen förväntar ett överskott på ca 50 000 kr med en avgiftsfri månad under 2023. Detta kan ändras om det skulle komma något extraordinärt som vi inte har kännedom om idag.

Belopp som avsatts till fond för yttre underhåll uppgick till 756 160 kr 2022-12-31. Årlig avsättning till fonden är 35 kr per m2 enligt beslut på ordinarie föreningsstämman 2022.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 143 536	1 143 541	1 372 247	1 257 894
Resultat efter finansiella poster	74 704	132 752	186 832	135 362
Soliditet, %	60	60	59	59
Eget kapital	32 321 097	32 246 394	32 113 641	31 926 809
Taxeringsvärde	46 968 000	46 968 000	34 866 000	34 866 000
-varav byggnad	30 804 000	30 804 000	25 372 000	25 372 000
Årsavgift / m2 bostadsyta (inkl ev. hyresfria månader)	432	432	519	475
Bankskuld / m2 bostadsyta	8 001	8 080	8 160	8 239
Belåningsgrad % (skuld / taxeringsvärde)	45	46	62	63
Avsättning till yttre fond / m2 bostadsyta	35	35	35	33
lanspråktagande av yttre fond / m2 bostadsyta	-	-	-	-
Avskrivning / m2 bostadsyta	76	76	76	76

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	30 770 000	663 550	680 092	132 752
Omföring av föreg års vinst		92 610	40 141	-132 752
Årets resultat				74 704
Vid årets slut	30 770 000	756 160	720 233	74 704

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 794 937, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	92 610
Balanseras i ny räkning	702 327
Summa	794 937

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 143 536	1 143 541
Övriga rörelseintäkter	2	3 710	1 875
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>1 147 246</u>	<u>1 145 416</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-699 513	-636 954
Personalkostnader	4	-50 071	-49 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 160	-200 160
Summa rörelsekostnader		<u>-949 744</u>	<u>-886 800</u>
Rörelseresultat		<u>197 502</u>	<u>258 616</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 654	10 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 452	-136 843
Summa finansiella poster		<u>-122 798</u>	<u>-125 864</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>74 704</u>	<u>132 752</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>74 704</u>	<u>132 752</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>74 704</u>	<u>132 752</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 947 920	52 148 080
Summa materiella anläggningstillgångar		51 947 920	52 148 080
Summa anläggningstillgångar		51 947 920	52 148 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		768	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 850	21 068
Summa kortfristiga fordringar		33 618	21 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 848 551	1 705 471
Summa kassa och bank		1 848 551	1 705 471
Summa omsättningstillgångar		1 882 169	1 726 539
SUMMA TILLGÅNGAR		53 830 089	53 874 619

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 770 000	30 770 000
Fond för yttre underhåll		756 160	663 550
Summa bundet eget kapital		31 526 160	31 433 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		720 233	680 092
Årets resultat		74 704	132 752
Summa fritt eget kapital		794 937	812 844
Summa eget kapital		32 321 097	32 246 394
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7,8	20 961 000	21 171 000
Summa långfristiga skulder		20 961 000	21 171 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	210 000	210 000
Leverantörsskulder		13 525	25 795
Skatteskulder		213 031	201 089
Övriga skulder		5 684	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 752	20 341
Summa kortfristiga skulder		547 992	457 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 830 089	53 874 619

EW

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till taxeringsvärdet.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Övrigt	3 710	1 875
Summa	3 710	1 875

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftskostnader	287 117	273 052
Underhållskostnader	123 446	93 843
Kommunal fastighetsavgift	195 228	187 528
Övriga kostnader	93 722	82 531
Summa	699 513	636 954

Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	28 943	17 416
Vatten & avlopp	92 977	88 687
Renhållning	39 273	41 824
Bevakning	1 822	-
Fastighetsförsäkring	38 396	37 077
Kabel TV	18 836	18 306
Teknisk förvaltning	66 870	69 742
Summa	287 117	273 052

Underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen och markytor	36 267	84 683
Övriga reparationer	87 179	9 160
Summa	123 446	93 843

Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsarvoden	22 500	16 000
Ekonomisk förvaltning	59 522	58 752
Övrigt	11 700	7 779
Summa	93 722	82 531

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utbetalats.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Summa	45 000	45 000
Sociala kostnader	4 594	4 594

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 600 000	55 600 000
	<u>55 600 000</u>	<u>55 600 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 451 920	-3 251 760
-Årets avskrivning enligt plan	-200 160	-200 160
	<u>-3 652 080</u>	<u>-3 451 920</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 947 920	52 148 080
Taxeringsvärde byggnader:	30 804 000	30 804 000
Taxeringsvärde mark:	16 164 000	16 164 000
Vid årets slut	<u>46 968 000</u>	<u>46 968 000</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	20 121 000	20 331 000
	<u>20 121 000</u>	<u>20 331 000</u>

Not 7 Skulder som redovisas i fler än en post

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	20 961 000	21 171 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	210 000	210 000
	<u>21 171 000</u>	<u>21 381 000</u>

EN

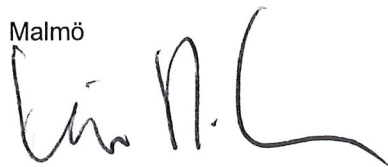
Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 930 000	24 930 000
Summa ställda säkerheter	24 930 000	24 930 000

Underskrifter

Malmö



Eilif Nilsen
Styrelseordförande

2023-03-17



Conny Santana Dahlqvist

2023-03-17



Aina Holmgren

2023-03-17



Filip Gustafsson

2023-03-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 03- 20



Mats Gyllenberg
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Arkitekten 2, org.nr 769610-0366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arkitekten 2 för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Arkitekten 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20/3 2023

Mats Gyllenberg
Godkänd revisor