

# Brf Östra Citadells kajen

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Östra Citadellskajen**  
769633-0104  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östra Citadells kajen, 769633-0104, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 skall 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Sejen ga:1, Malmö Sejen ga:2 och Malmö Sejen ga:3.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Sejen ga:1s ändamål är att förvalta anläggningar i markplan: Gårds- o passageyta, staket, ställverks- o transformatorrum, port mm anläggning i källare: Nedfartsramp, bilparkering, cykelparkering samt tillhörande anslutningar för el, vs, ventilation och sprinkler.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Sejen ga:2s ändamål är att förvalta fast lekutrustning såsom rutschkana, balansgång, lekhus, dragrep, sandlåda, bakbord, lekbord mm inom förskolegård.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Sejen ga:3s ändamål är att förvalta miljörum samt tekniska ledningar för el, vatten, spillvatten och ventilation.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anders Gustavsson	Ordförande	2025
Emma Svensson	Ledamot	2025
Gunnar Magnusson	Ledamot	2025
Jan Christensson	Ledamot	2024
Nils-Olof Alsborn	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Jan Mattsson	Suppleant	2024
Jim Engberg	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

KPMG	Extern revisor
------	----------------

##### Valberedning

Thomas Ahlbeck  
Annika Helander



**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Sejen 4 i Malmö med därpå uppförd byggnad med 47 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Argogatan 1 samt Citadellsvägen 11.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5 st	15 st	11 st	16 st

Total tomtarea:	974 kvm
Total bostadsarea:	3845 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3845 kvm
Total lokalarea:	104 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Malmöboxen AB	104 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal med start 2023-10-01.

Väsentliga avtal

SBC	Fastighetsskötsel
Tele 2	Kabel-TV
Tele 2	Bredband
Tranås Energi	Elavtal avseende volym
E.ON.	Elnät
E.ON.	Fjärrvärme
KTC	Mätning El & Vatten
Kone	Serviceavtal hissar
Nabo (tom. 230930)	Ekonomisk förvaltning



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 483 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Styrelsen reviderar varje år i budgetarbetet kommande års behov och kostnadsangivelser i underhållsplanen.

Baserat på av styrelsen antagen underhållsplan har styrelsen beslutat avsätta årligen den genomsnittliga årskostnaden över planens längd med justering för inflation om 2%, vilket gäller från 2023 års bokslut. Avsättningen för 2023 är enligt denna princip 318 272 kr vilket motsvarar 83 kr/kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året bytt förvaltare från Nabo till Bredablick Förvaltning. Detta har inneburit en ändring av redovisningsprincip samt byte av kontoplan. Detta medför att jämförelse i not påverkas samt att i resultatdispositionen är även 2022 års avsättning till underhållsfond med då detta numera redovisas som en del av det egna kapitalet för innevarande år.

Ett av de viktigaste områdena, som styrelsen haft fokus på under året, har varit 5-årsbesiktningen, som ägde rum under hösten. Efterbesiktningar kommer att ske under våren 2024 och det som främst återstår är injustering av värmesystemet.

Utöver ovanstående besiktning har det ägt rum 2-årsbesiktning av föreningens lokal, restaurangen Elsa/Malmöboxen.

Under året har återstående balkonger åtgärdats och alla balkongplattor, som skulle åtgärdats är klara med undantag av målningsarbeten för ett fåtal balkonger som kommer att utföras under våren 2024. Det har varit en lång process som förhoppningsvis kan avslutas under våren.

Det under 2022 initierade projektet avseende installation av solpaneler avser inte styrelsen att arbeta vidare med. Det krävs bättre ekonomiska och tekniska förutsättningar framöver om frågan åter ska aktualiseras.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning av föreningens ekonomi. Trots det kärva ekonomiska klimatet så är föreningens ekonomi fortsatt stabil och genererar ett bra kassaflöde.

Föreningens låneportfölj har varit jämnt fördelad med räntebindningar per slutet av 2023, 2025 och 2027 Under november 2023 hade vi ett förfall på ett av lånen. I det ekonomiska läget med ett högst och osäkert ränteläge beslutade styrelsen att placera lånet med 3 månaders rörlig räntebindning. Vidare gjordes en extra amortering på 500 000 kr. Styrelsen gör bedömningen att ränteläget kommer att förbättras under 2024 och avvaktar en tidpunkt att binda lånet igen.

Föreningens överlikviditet har under året placerats på placeringskonton med ca 4% ränta.

Trots högre räntekostnader och hög inflation har styrelsen beslutat, baserat på budgeten för 2024, att inte höja medlemsavgifterna för 2024.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och TV.

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	3 375	3 031	2 992	3 226
Resultat efter finansiella poster	-813	-1 143	-645	-657
Förändring av underhållsfond*	650	332	256	87
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	338	326	597	1 148
Sparande, kr / kvm	267	167	235	324
Soliditet (%)	80	80	80	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	622	613	620
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	64	69	70	66
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	570	544	543	558
Lokalhyra, kr / kvm	2 500	2 077	2 787	2 500
Driftskostnad, kr / kvm	363	340	247	209
Energikostnad, kr / kvm	181	209	154	112
Ränta, kr / kvm	164	157	164	166
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	81	84	84	33
Lån, kr / kvm	11 620	11 856	11 965	12 087
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 934	12 177	12 289	12 414
Räntekänslighet (%)	18	20	20	20
Snittränta (%)	1,41	1,32	1,36	1,37

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

\*Beloppssuppgiften är en konsekvens av ändrad redovisningsprincip och inkluderar även 2022 års avsättning.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Lån kr/kvm dividerar föreningens totala lån på den totala ytan inklusive lokalen.

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>194 666 910</b>	<b>678 451</b>	<b>-2 620 990</b>	<b>-1 142 854</b>
Disposition enligt föreningsstämma		332 000	-1 474 854	1 142 854
Avsättning till underhållsfond		318 272	-318 272	
Årets resultat				-813 484
<b>Vid årets slut</b>	<b>194 666 910</b>	<b>1 328 723</b>	<b>-4 414 116</b>	<b>-813 484</b>

Föreningen har under året bytt förvaltare från Nabo till Bredablick Förvaltning. Detta har inneburit en skillnad i redovisningsprincip som medför att inom årets förändring av eget kapital redovisas avsättning till underhållsfond för både 2022 och 2023 då detta numera redovisas som förändring av eget kapital för innevarande år.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 095 844
Årets resultat före fondförändring	-813 484
Årets avsättning till underhållsfond	-318 272
Summa över/underskott	-5 227 600

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-5 227 600</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 725 558	2 583 391
Övriga rörelseintäkter	3	649 160	447 474
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 374 718</b>	<b>3 030 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 471 087	-1 384 740
Övriga kostnader	7	-205 450	-207 655
Personalkostnader	8	-127 480	-166 863
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 801 020	-1 801 020
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 605 037</b>	<b>-3 560 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-230 319</b>	<b>-529 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 004	7 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 169	-620 547
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-583 165</b>	<b>-613 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-813 484</b>	<b>-1 142 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-813 484</b>	<b>-1 142 854</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	234 766 645	236 567 663
Summa materiella anläggningstillgångar		234 766 645	236 567 663
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		234 766 645	236 567 663
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		149 362	68 193
Övriga fordringar		106 226	70 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	146 745	106 553
Summa kortfristiga fordringar		402 333	245 421
<b>Kassa och bank</b>	12	2 087 017	2 261 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 489 350	2 507 178
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		237 255 995	239 074 841

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		194 666 910	194 666 910
Underhållsfond		1 328 723	678 451
Summa bundet eget kapital		195 995 633	195 345 361
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 414 116	-2 620 990
Årets resultat		-813 484	-1 142 854
Summa fritt eget kapital		-5 227 600	-3 763 844
<b>Summa eget kapital</b>		190 768 033	191 581 517
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	31 190 200	31 346 800
Summa långfristiga skulder		31 190 200	31 346 800
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 697 850	15 472 850
Leverantörsskulder		78 353	149 889
Skatteskulder		83 548	62 246
Övriga skulder		-	-2 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	438 011	464 079
Summa kortfristiga skulder		15 297 762	16 146 524
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		237 255 995	239 074 841

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-230 319	-529 413
Avskrivningar	1 801 020	1 801 020
	<b>1 570 701</b>	<b>1 271 607</b>
Erhållen ränta	57 657	7 106
Erlagd ränta	-639 589	-620 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>988 769</b>	<b>658 166</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-151 566	436 274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-80 343	-237 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>756 860</b>	<b>857 274</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 541 250	-
Amortering av låneskulder	-15 472 850	-431 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-931 600</b>	<b>-431 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-174 740</b>	<b>425 674</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 261 757</b>	<b>1 836 083</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 087 017</b>	<b>2 261 757</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Från och med årsbokslutet för 2023 sker avsättning till och ianspråkstagande av underhållsfond för genomförda åtgärder, genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 192 592	2 090 382
Hyror lokaler	260 004	216 047
Hyror p-platser/garage	272 962	276 962
<b>Summa</b>	<b>2 725 558</b>	<b>2 583 391</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	104 340	104 525
Vatten	40 984	42 818
Ei	302 445	272 498
Uppvärmning	6 062	5 196
Debiterad fastighetsskatt	32 126	-
Överlåtelseavgifter	-720	2 890
Övriga intäkter	163 923	19 547
<b>Summa</b>	<b>649 160</b>	<b>447 474</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 161 tkr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	4 963	-
Ventilation, installationer	3 322	-
El, installationer	1 181	-
Hiss	1 752	-
Övriga installationer	28 265	41 572
<b>Summa</b>	<b>39 483</b>	<b>41 572</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 130	32 130
Teknisk förvaltning	92 307	103 866
Besiktningkostnader	140 915	3 539
Bevakningskostnader	-	50 500
Serviceavtal	35 318	17 430
Förbrukningsmaterial	6 000	595
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 537	13 084
El	418 717	545 669
Uppvärmning	155 490	169 724
Vatten och avlopp	140 534	109 134
Försäkringar	50 215	46 752
Systematiskt brandskyddsarbete	1 425	-
Samfälligheter	240 789	149 907
Kabel-TV	108 958	100 838
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 269	-
<b>Summa</b>	<b>1 431 604</b>	<b>1 343 168</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resekostnader	418	222
Kontorsmateriel och trycksaker	549	479
Tele och post	4 234	4 421
Förvaltningskostnader	91 916	81 068
Revision	14 863	11 188
Bankkostnader	6 435	3 798
IT-tjänster	1 619	2 471
Övriga externa tjänster	16 446	93 542
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 486	5 860
Övriga externa kostnader	150	4 681
Kostnader av engångskaraktär	64 152	-
Övriga rörelsekostnader	3 182	-
<b>Summa</b>	<b>205 450</b>	<b>207 730</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	112 863	92 400
Övriga arvoden	-	60 000
<b>Summa</b>	<b>112 863</b>	<b>152 400</b>
Sociala avgifter	14 617	14 463
<b>Summa</b>	<b>127 480</b>	<b>166 863</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 801 020	1 801 020
<b>Summa</b>	<b>1 801 020</b>	<b>1 801 020</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	180 101 910	180 101 910
-Mark	63 970 000	63 970 000
-Markanläggningar	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>244 071 910</b>	<b>244 071 910</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 504 247	-5 703 227
	-7 504 247	-5 703 227
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 801 020	-1 801 020
	-1 801 020	-1 801 020
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 305 267</b>	<b>-7 504 247</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>234 766 645</b>	<b>236 567 663</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	170 796 645	172 597 663
Mark	63 970 000	63 970 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	3 213 000	3 213 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>130 213 000</b>	<b>130 213 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>96 488 000</i>	<i>96 488 000</i>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	57 953	-
Upplupna ränteintäkter	5 347	-
Förutbetalda kostnader	83 445	106 553
<b>Summa</b>	<b>146 745</b>	<b>106 553</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	413 062	-
Transaktionskonto SEB	241	1 781
Transaktionskonto SBAB	258 669	609 007
Placeringskonto SBAB	-	1 000 000
Transaktionskonto SHB Nabo	10 264	465 564
Placeringskonto Borgo	4 781	185 405
Placeringskonto SEB	200 000	-
Placeringskonto SBAB	1 000 000	-
Placeringskonto SBAB	200 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 087 017</b>	<b>2 261 757</b>

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisnings-sammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 697 850	15 472 850
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 190 200	31 346 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>45 888 050</b>	<b>46 819 650</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	45 888 050	46 819 650
<b>Summa</b>	<b>45 888 050</b>	<b>46 819 650</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,09 %	2027-12-01	15 503 400		-156 600	15 346 800
SEB	1,09 %	2025-11-28	16 000 000		-	16 000 000
SEB	1,77 %	Löst	15 316 250		-15 316 250	-
SEB*	4,51 %	2024-11-28	-	15 316 250	-775 000	14 541 250
<b>Summa</b>			<b>46 819 650</b>	<b>15 316 250</b>	<b>-16 247 850</b>	<b>45 888 050</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	119 618	104 331
Upplupna räntekostnader	6 580	-
Förutbetalda intäkter	213 251	214 955
Upplupna revisionsarvoden	14 800	14 000
Upplupna driftskostnader	83 762	130 793
<b>Summa</b>	<b>438 011</b>	<b>464 079</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	49 455 000	49 455 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 455 000</b>	<b>49 455 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Gustavsson  
Styrelseordförande

Emma Svensson

Gunnar Magnusson

Jan Christensson

Nils-Olof Alsborn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
KPMG

Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023 Brf Östra Citadellskajen**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 08:05AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**


DOKUMENTNUMMER:  
662A6FB302EA6  
APR 29 2024 08:05AM

Deltagare




Apr 25 2024  
05:02PM Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna

Apr 25 2024  
05:09PM Anders Gustavsson granskade dokumentet:

Apr 26 2024  
03:46PM  JAN ANDERS GUSTAVSSON signerade dokumentet

Apr 25 2024  
09:08PM Emma Svensson granskade dokumentet:

Apr 25 2024  
09:09PM  EMMA SVENSSON signerade dokumentet


Apr 25 2024  
07:09PM Gunnar Magnusson granskade dokumentet:

Apr 25 2024  
08:48PM  GUNNAR MAGNUSSON signerade dokumentet


Apr 25 2024  
05:54PM Jan Christensson granskade dokumentet:

Apr 25 2024  
08:56PM  Jan Peter Ernst Christensson signerade dokumentet

Apr 25 2024  
05:24PM Nils-Olof Alsbörn granskade dokumentet:

Apr 25 2024  
05:24PM  JOHN NILS-OLOF ALSBORN signerade dokumentet

Apr 29 2024  
08:05AM Andrea Åkesson granskade dokumentet:

Apr 29 2024  
08:05AM  ANDRÉA ÅKESSON signerade dokumentet

Apr 29 2024  
08:05AM Dokumentet har signerats





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen, org. nr 769633-0104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upp lyser, 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 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 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 Östra Citadellskaen 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 digitala revisionsberättelsen

KPMG AB

DocuSigned by:

*Andréa Åkesson*

E747B1870B7B4CB...

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 456FA474E75F45A5A2B38ACB23C54C4C Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelsen Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen 2023.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 2 Signatures: 1 Envelope Originator:
Certificate Pages: 2 Initials: 0 Andréa Åkesson
AutoNav: Enabled PO Box 50768
Envelopeld Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Record Tracking

Status: Original Holder: Andréa Åkesson Location: DocuSign
4/29/2024 8:04:56 AM

Signer Events

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:
Andréa Åkesson
E747B1870B7B4CB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Timestamp

Sent: 4/29/2024 8:05:16 AM
Viewed: 4/29/2024 8:06:26 AM
Signed: 4/29/2024 8:06:29 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d6677532-541e-559e-b37a-a50e9c5dbcde
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/29/2024 8:06:12 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent Hashed/Encrypted 4/29/2024 8:05:16 AM
Certified Delivered Security Checked 4/29/2024 8:06:26 AM
Signing Complete Security Checked 4/29/2024 8:06:29 AM
Completed Security Checked 4/29/2024 8:06:29 AM





**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

