



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nostalgigården 1 i Skanör

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 föreningens som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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

Styrelsen

Lars Soldelid	Ordförande
Käthe Filippini	Ledamot
Karl Torbjörn Haugen	Ledamot
Anna Viklund	Ledamot
Evy Ragnhild Hindemith	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Käthe Filippini, Evy Ragnhild Hindemith och Anna Viklund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Berth-Åke Knutsson	Auktoriserad revisor	Baker Tilly MLT KB
--------------------	----------------------	--------------------

Valberedning

Gudrun Haugen
Mia Soldelid

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKANÖR 13:153	2016	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via gas.

Byggnadsår och ytor

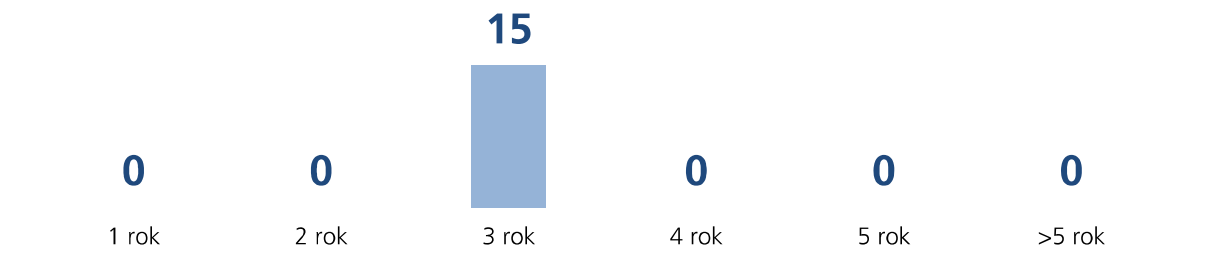
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 379 m², varav 1 282 m² utgör boyta och 97 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Justering grindar	2022 - 2023
Underhåll sedumtak	2019 - 2023
Planerat underhåll	År
Ytbehandling trädäck	2023
smörjning o justering skjutpartier	2024
Tvätt och algsanering taktäckning av papp	2027
Besiktning energideklaration	2027
Besiktning gasledning o värmesystem	2027
Smörjning o justering dörrar och fönster	2027
Funktionsbesiktning balkonger	2027
Ytbehandling trästaket inkl grindar	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten & Avlopp	Vellinge Kommun
Avfallshantering	Vellinge Kommun
Elavtal avseende volym	E.ON
Gas	E.ON och Weum Gas
Serviceavtal hissar	El & Hissteknik

Föreningens ekonomi

Förening har lån om totalt 20 349 000 kr, jämnt fördelade på tre lån.

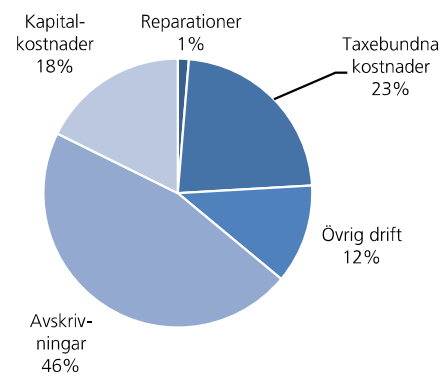
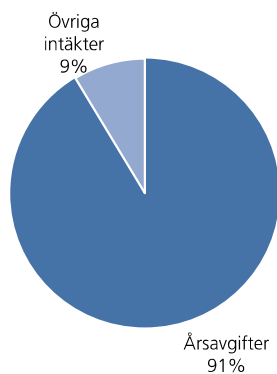
Ett av föreningens tre lån sattes om 2022-12-01 till fast ränta 3,90% i 5 år. De övriga två förfaller 2025-12-01 med aktuell ränta på 0,95% och 2026-12-01 med aktuell ränta på 1,48%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	876 729	459 581
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 013 328	2 960 866
Finansiella intäkter	2 388	9
Ökning av kortfristiga skulder	0	283 783
	1 015 716	3 244 658
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	594 694	2 524 860
Finansiella kostnader	279 641	250 881
Ökning av kortfristiga fordringar	4 249	11 570
Minskning av långfristiga skulder	36 850	0
Minskning av kortfristiga skulder	144 154	40 200
	1 059 588	2 827 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	832 858	876 729
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-43 872	417 147

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens byggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 10 styrelsemöte under året.

Föreningen har haft 2 allmänna städdagar med aktuell information och samkväm. Föreningen har under året fördelat om ordningen för skötsel av vår trädgård och vår utemiljö till att varje hus har sitt ansvarsområde. Skötsel av gräsmattor har skett enligt uppgjort schema.

Med anledning av ökade kostnader för el har avläsningen av individuell elförbrukning skett 3 gånger under året och tilläggsdebitering till medlemmarna har skett i samband med detta. Under 2023 planeras även individuell förbrukning av gas.

Kontroll av alla lägenheters termostater till värmen har genomförts under året.

Föreningsstämman hölls på Bäckagården i Skanör under maj.

Under juni månad uppstod problem avloppen i ett av föreningens hus. De akuta problemen åtgärdades via VA Syd. Man fann en felaktig koppling av avloppsrören och utredning pågår fortfarande vems ansvar detta är och vem som ska betala för åtgärderna. Föreningen har hjälpt av advokat i frågan.

Diskussioner har påbörjats angående installation av elbilsladdare och investering i solceller. Frågan kommer att diskuteras vidare på årsstämman.

Ett av föreningens lån sattes om 20221201 till fast ränta 3,90% i 5 år.

Avgiftshöjning beslutades fr o m 2023-01-01 till 3% med reservation att ytterligare höjning kan bli aktuell under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	722	773	751
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 875	15 904	15 936	15 967
Elkostnad/m ² totalyta	100	71	55	66
Värmekostnad/m ² totalyta	85	91	90	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	47	43	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	182	203	204
Soliditet (%)	60	60	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-589	-545	-548	-563
Nettoomsättning (tkr)	1 031	988	996	964

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 282 m² bostäder och 97 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 175 000	0	0	34 175 000
Fond för yttre underhåll	199 503	70 000	0	129 503
S:a bundet eget kapital	34 374 503	70 000	0	34 304 503
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 602 693	-70 000	-545 364	-1 987 329
Årets resultat	-589 244	-589 244	545 364	-545 364
S:a ansamlad förlust	-3 191 937	-659 244	0	-2 532 693
S:a eget kapital	31 182 566	-589 244	0	31 771 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-589 244
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 532 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
summa balanserat resultat	-3 191 937

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

13 858
-3 178 079

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 031 113	987 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-17 785	1 973 297
Summa rörelseintäkter		1 013 328	2 960 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-466 222	-2 449 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 472	-75 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-730 625	-730 498
Summa rörelsekostnader		-1 325 319	-3 255 358
RÖRELSERESULTAT		-311 991	-294 492
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 388	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 641	-250 881
Summa finansiella poster		-277 253	-250 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 244	-545 364
ÅRETS RESULTAT		-589 244	-545 364

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	50 921 129	51 649 619
Inventarier	Not 8	26 310	28 444
Summa materiella anläggningstillgångar		50 947 438	51 678 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 947 438	51 678 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	832 890	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 730	25 481
Summa kortfristiga fordringar		862 620	25 513
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	876 729
Summa kassa och bank		0	876 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		862 620	902 242
SUMMA TILLGÅNGAR		51 810 058	52 580 306

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 175 000	34 175 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	199 503	129 503
Summa bundet eget kapital		34 374 503	34 304 503
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 602 693	-1 987 329
Årets resultat		-589 244	-545 364
Summa fritt eget kapital		-3 191 937	-2 532 693
SUMMA EGET KAPITAL		31 182 566	31 771 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 312 150	13 550 000
Summa långfristiga skulder		20 312 150	13 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 200	6 839 200
Leverantörsskulder		62 552	302 584
Skatteskulder		8 055	165
Övriga skulder		31 971	466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	172 564	116 081
Summa kortfristiga skulder		315 342	7 258 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 810 058	52 580 306

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	30-100 år	30-100 år
Stomkomplett. för.	15 år	15 år
Stomkomplett. medl.	30 år	30 år
Värmesystem	30 år	30 år
Fastighetsel	60 år	60 år
Hissar	50 år	50 år
Stamledningar VA	15 år	15 år
Fasader/balkonger	33 år	33 år
Fönster/dörrar, port	33 år	33 år
Yttertak	100 år	100 år
Sekundärbyggnader	15 år	15 år
Utemiljö allmänt	100 år	100 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	925 660	925 680
	Elintäkter	16 402	0
	Elintäkter moms	72 000	60 232
	Elintäkter avräkning	17 032	0
	Överlåtelse	0	1 183
	Pantsättning	0	473
	Öresutjämning	18	1
		1 031 113	987 569
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	717
	Försäkringsersättning	11 420	1 965 080
	Övriga intäkter	-29 205	7 500
		-17 785	1 973 297
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 127	0
	Hissbesiktning	10 600	5 244
	Gård	1 966	0
	Serviceavtal	6 288	4 531
	Förbrukningsmateriel	6 837	7 371
		34 818	17 145
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	717
	VVS	2 194	2 019
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 704
	Ventilation	0	9 500
	Hiss	18 388	12 590
	Vattenskada	0	1 970 095
		20 582	2 009 625
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	13 858	64 238
		13 858	64 238
	Taxebundna kostnader		
	El	137 313	97 594
	Gas	117 481	0
	Värme	0	124 819
	Vatten	66 082	65 296
	Sophämtning/renhållning	38 702	35 145
		359 578	322 854
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 852	13 913
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 629	16 887
		25 481	30 800
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 905	4 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	466 222	2 449 062

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 495	1 448
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 113	13 672
	Föreningskostnader	18 108	2 005
	Styrelseomkostnader	0	2 588
	Fritids- och trivselkostnader	34 645	0
	Förvaltningsarvode	24 139	52 100
	Förvaltningsarvoden övriga	2 250	0
	Administration	2 102	3 268
	Konsultarvode	33 619	0
	Övriga driftskostnader	0	717
		128 472	75 798
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	264 096	264 091
	Yttertak K3	41 978	41 975
	Fasader/balkonger K3	6 714	6 714
	Fönster/dörrar och portar K3	47 704	47 702
	Stomkomplettering förening K3	64 580	64 476
	Stomkomplettering medlem K3	176 505	176 496
	Stamledningar VA K3	40 128	40 127
	Värmesystem K3	9 414	9 413
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	30 686	30 685
	Hissar K3	14 135	14 134
	Sekundärbyggnader K3	21 244	21 244
	Utemiljö allmänt K3	11 308	11 308
	Inventarier	2 134	2 133
		730 625	730 498

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 613 150	54 613 150
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	54 613 150	54 613 150
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 963 531	-2 235 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-728 491	-728 365
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 692 022	-2 963 532
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 921 129	51 649 619
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 227 606	14 227 606
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 055 000	21 432 000
	Taxeringsvärde mark	8 774 000	8 808 000
		37 829 000	30 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 600 000	-
	Lokaler	1 229 000	-
		37 829 000	-
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 000	32 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 000	32 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 556	-1 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 134	-2 133
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 690	-3 555
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 310	28 445
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	32	32
	Klientmedel hos SBC	146 470	0
	Räntekonto hos SBC	686 388	0
		832 890	32

Not 10		2022-12-31	2021-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Försäkring	22 013	0		
	Föreningskostnader	7 717	5 629		
	Försäkring	0	19 852		
		29 730	25 481		
Not 11		2022-12-31	2021-12-31		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	129 503	123 741		
	Reservering enligt stadgar	70 000	70 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-64 238		
	Vid årets slut	199 503	129 503		
Not 12					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
			Villkors- ändringsda g		
	Handelsbanken	3,900 %	6 802 350	6 839 200	2027-12-01
	Handelsbanken	0,950 %	7 000 000	7 000 000	2025-12-01
	Handelsbanken	1,480 %	6 550 000	6 550 000	2026-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		20 352 350	20 389 200	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 200	-6 839 200	
			20 312 150	13 550 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 151 350 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	18 510	0
	Gas	15 787	0
	Extern revisor	15 000	15 750
	Ränta	21 371	7 809
	Avgifter och hyror	0	60 260
	Driftskostnader	101 896	32 262
		172 564	116 081

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen planerar att kunna börja debitera gas individuellt, per lägenhet under 2023. Mätarna för gas behöver ses över då man kan konstatera att de inte ger korrekt värde men så snart det är gjort räknar vi med att den individuella debiteringen kommer igång. Återbetalning av elprisstödet för 2022 kommer under hösten 2023. Problematiken med avloppen har kommit till en lösning under våren 2023 och ärendet med Vellinge kommun är därför avslutat, till en kostnad av 36 tkr.

Styrelsens underskrifter

Vellinge den / 2023

Lars Soldelid
Ordförande

Käthe Filippini
Ledamot

Karl Torbjörn Haugen
Ledamot

Anna Viklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Berth-Åke Knutsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nostalgigården 1 i Skanör
Org.nr. 769632-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nostalgigården 1 i Skanör 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Nostalgigården 1 i Skanör för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Berth-Åke Knutsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se