



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Limhamnspelaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

### Styrelsens sammansättning

Anja Ingrid Marie Sandell	Ordförande
Hanna Åkerman Johannesson	Styrelseledamot
Kerstin Svidén	Styrelseledamot
Marie Dahl	Styrelseledamot
Mikaela Nyström	Styrelseledamot

Åke Bengtsson	Suppleant
Olivia Libecajt	Suppleant

### Valberedning

Prabjot K Bathia  
Leila Hashtroudi

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Johan Malmqvist    Ordinarie Extern    EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-25.

Extrastämma hölls 2023-04-12 med anledning av ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelaren 1. Fastigheten förvärvades 2007-11-01. Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1954.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 104 bostadsrätter om totalt 6 762 kvm och 9 lokaler/förråd om 341 kvm.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Teknisk status

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

## Planerade underhåll

2023 Parkering. Underlaget förbättras

2023 Byte av servisledning av inkommande vatten

## Avtal med leverantörer

Förvaltning, Ekonomisk/Teknisk	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Trädgårdsskötsel	Trelleborgs Trädgårdsanläggningar AB
Städning av trapphus och källare	TR Miljöservice AB
Gruppvartal Digital-tv, Bredband (frivillig)	Tele 2
Värme, El	E.ON
Snöberedskap/Röjning, halkbekämpning	LEFA Yttre Miljö AB
Tvätt, Tork, Fläkt	Tvättmaskinservice AB
Brandsäkerhet	Firesafe
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Skadedjursbekämpning	Aniticimex
Jouravtal	Spoltec
Bredbandsavtal	Ownit

## Övrig verksamhetsinformation

Brandskyddsarbetet pågår. Brandronder i fastigheterna görs 4 gånger per år. Under brandronderna kontrolleras brandvarnarna i de allmänna utrymmena, ser över brandskyddsmaterialet. Tillgängligheten i trapporna och källargångarna kontrolleras också.

Brandsläckarna kontrolleras 1 gång per år av företaget vi har avtal med.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 4 % 1/10 2022 på grund av ökade driftskostnader och det rådande ränteläget.

Hyreshöjningarna i hyreslägenheterna görs via hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 126 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	6 304 482	6 002 429	5 909 328	5 892 424
Resultat efter fin. poster	1 658 897	-2 142 474	-1 896 047	113 160
Soliditet, %	52	51	51	49
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	843	835	828	815
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 053	9 419	9 482	10 694
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	21	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	129	122	117
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	41	30	37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	Disponering av föregående års resultat	Omklassificeringar	Disponering av övriga poster	2023-08-31
Insatser	65 148 393	-	1 505 004	-	66 653 397
Upplåtelseavgifter	14 254 033	-	-1 505 004	-	12 749 029
Fond, yttre underhåll	1 383 492	-1 383 492	-	2 140 823	2 140 823
Uppskrivningsfond	83 655 428	-	-	-2 993 967	80 661 461
Balanserat resultat	-103 340 098	-758 982	-	853 144	-103 245 936
Årets resultat	-2 142 474	2 142 474	-	1 658 897	1 658 897
<b>Eget kapital</b>	<b>58 958 774</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 658 897</b>	<b>60 617 671</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-101 105 113
Årets resultat	1 658 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 140 823
<b>Totalt</b>	<b>-101 587 039</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-101 587 039</b>

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

## Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 304 482	6 002 541
Rörelseintäkter		70 331	138 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 374 812</b>	<b>6 141 145</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 554 239	-6 379 053
Övriga externa kostnader	8	-437 811	-402 768
Personalkostnader	9	-223 188	-177 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 136	-747 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 852 375</b>	<b>-7 707 003</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 522 437</b>	<b>-1 565 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 101	442
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-896 642	-577 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-863 541</b>	<b>-576 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 658 897</b>	<b>-2 142 474</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 658 897</b>	<b>-2 142 474</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	109 346 869	109 984 005
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 346 869</b>	<b>109 984 005</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 346 869</b>	<b>109 984 005</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 695	482
Övriga fordringar	13	8 041 762	6 173 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 898	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 111 355</b>	<b>6 173 819</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 111 356</b>	<b>6 173 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 458 224</b>	<b>116 157 824</b>

## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 402 426	79 402 426
Uppskrivningsfond		80 661 461	83 655 428
Fond för yttre underhåll		2 140 823	1 383 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 204 710</b>	<b>164 441 346</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-103 245 936	-103 340 098
Årets resultat		1 658 897	-2 142 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-101 587 039</b>	<b>-105 482 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 617 671</b>	<b>58 958 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 937 000	37 995 188
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 937 000</b>	<b>37 995 188</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 940 188	18 462 000
Leverantörsskulder		78 676	88 521
Övriga kortfristiga skulder		94 562	76 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	790 128	577 072
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 903 554</b>	<b>19 203 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 458 224</b>	<b>116 157 824</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Limhamnspelaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 5 %
---------	------------

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	5 205 444	5 004 634
Hysesintäkter bostäder	750 795	725 804
Hysesintäkter lokaler	204 898	177 470
Hysesintäkter p-plats	45 000	45 500
Hysesintäkter förråd	16 100	13 704
Deb. fastighetsskatt	3 584	0
Intäkter kabel-TV	10 200	10 200
Bredband	36 400	0
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	78	0
Pantsättningsavgift	8 232	25 116
Överlåtelseavgift	12 709	0
Andrahandsuthyrning	10 554	0
Öres- och kronutjämning	68	112
Fakturerade kostnader	7 924	0
Elstöd	57 448	0
Övriga intäkter	4 959	921
Försäkringsersättning	0	137 683
<b>Summa</b>	<b>6 374 812</b>	<b>6 141 145</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	101 356	89 229
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 849	0
Städning enligt avtal	104 044	101 004
Städning utöver avtal	0	750
Brandskydd	12 299	56 444
Bevakning	0	11 871
Gårdkostnader	5 096	8 437
Gemensamma utrymmen	0	6 098
Sophantering	3 128	0
Snöröjning/sandning	37 045	37 201
Serviceavtal	36 000	1 484
Fordon	7 629	7 500
Förbrukningsmaterial	8 831	11 193
<b>Summa</b>	<b>329 277</b>	<b>331 211</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Hyseslägenheter	0	15 275
Bostadsrättslägenheter	10 000	0
Tvättstuga	27 469	34 777
Källarutrymmen	0	6 094
Dörrar och lås/porttele	3 662	5 066
VVS	112 411	107 296
Elinstallationer	0	22 013
Fönster	4 868	0
Vattenskada	0	87 414
<b>Summa</b>	<b>158 410</b>	<b>277 935</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
VVS	0	3 783 457
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 225
Mark/gård/utemiljö	0	26 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3 818 932</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	239 924	225 226
Uppvärmning	906 512	896 668
Vatten	320 657	281 130
Sophämtning/renhållning	109 711	102 062
<b>Summa</b>	<b>1 576 804</b>	<b>1 505 086</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	119 621	132 194
Självrisk	0	24 283
Kabel-TV	113 203	104 566
Bredband	64 098	0
Fastighetsskatt	192 826	184 846
<b>Summa</b>	<b>489 748</b>	<b>445 889</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Tele- och datakommunikation	7 020	941
Juridiska åtgärder	2 400	42 763
Inkassokostnader	3 546	3 076
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	360	2
Befarade förluster	1 691	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	20 750
Styrelseomkostnader	0	2 460
Fritids och trivselkostnader	1 300	0
Föreningskostnader	24 620	15 020
Förvaltningsarvode enl avtal	184 641	179 123
Överlåtelsekostnad	21 468	0
Pantsättningskostnad	12 354	0
Korttidsinventarier	8 799	0
Administration	5 371	46 826
Konsultkostnader	133 282	82 967
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	8 270	8 150
<b>Summa</b>	<b>437 811</b>	<b>402 768</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	183 750	144 900
Lagstadgade arb giv avg	39 438	32 799
<b>Summa</b>	<b>223 188</b>	<b>177 699</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	896 528	576 637
Övriga räntekostnader	114	421
<b>Summa</b>	<b>896 642</b>	<b>577 058</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 411 484	32 411 484
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32 411 484</b>	<b>32 411 484</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	85 987 838	85 987 838
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-4 866 068	-4 406 549
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-460 309	-459 519
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>80 661 461</b>	<b>81 121 770</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 549 249	-3 261 284
Årets avskrivning	-176 827	-287 965
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 726 077</b>	<b>-3 549 249</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 346 869</b>	<b>109 984 005</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 904 476</i>	<i>43 904 476</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 807 000	80 807 000
Taxeringsvärde mark	61 361 000	61 361 000
<b>Summa</b>	<b>142 168 000</b>	<b>142 168 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	419 214	419 214
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>419 214</b>	<b>419 214</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-419 214	-419 214
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-419 214</b>	<b>-419 214</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	928	18 820
Skattefordringar	8 540	16 520
Klientmedel	0	5 087 997
Transaktionskonto	3 032 294	0
Borgo räntekonto	5 000 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>8 041 762</b>	<b>6 173 337</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	28 898	0
<b>Summa</b>	<b>28 898</b>	<b>0</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-08-31	Skuld 2023-08-31	Skuld 2022-08-31
SEB			0	18 062 000
Handelsbanken	2024-04-30	2,00 %	20 058 188	20 458 188
Handelsbanken	2025-09-30	0,67 %	17 937 000	17 937 000
Danske Bank	2099-12-31	4,06 %	17 882 000	0
<b>Summa</b>			<b>55 877 188</b>	<b>56 457 188</b>
Varav kortfristig del			37 940 188	18 462 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 277 188 kr.

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

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna kostnader	28 657	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	8 743	7 853
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	113 961	86 166
Uppl kostn vatten	86 473	0
Förutbet hyror/avgifter	530 294	483 053
<b>Summa</b>	<b>790 128</b>	<b>577 072</b>



### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-08-31

84 000 000

2022-08-31

84 000 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgiften med 5 % från och med oktober 2023.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anja Ingrid Marie Sandell  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Hanna Åkerman Johannesson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Kerstin Svidén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Marie Dahl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mikaela Nyström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EY  
Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Limhamnspelaren org.nr 769616-0204

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Limhamnspelaren för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 januari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Brf Limhamnspelaren för år 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisionsssed 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 betryggande 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)