





ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Malmen 17

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisningsoch värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS
Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså ”pengar in, pengar ut”. Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Malmen 17 Org.nr 769630-1816

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping. Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under år 2020.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1942 på fastigheten Jönköping Malmen 17 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med totalt 20 lägenheter samt 13 parkeringsplatser. Fastighetens adress är Gränsgatan 11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5	st	1	rok	175,0	m^2
		14	st	2	rok	704,0	m^2
		1	st	3	rok	69,0	m^2
		20	st			948,0	m^2
P-platser	Hyresrätt	13	st				
		13	st				
Totalt		33	st			948,00	m^2

De senaste åren har följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ventilation (2019/2020)
- Stambyte (2019/2020)
- Ny el i lägenheter och del i källare (2019/2020)
- Separering av dagvatten och spillvatten (2019/2020)
- Till större del nya fönster och några balkongdörrar (2019/2020)
- Fiber (2019/2020)
- OVK (2020)
- Asfaltering (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Markarbete framsida (2024)
- Tvättmaskiner (2024)

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 40-årig underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya tvättmaskiner (2025)
- Ommålning taksprång och fönsterbleck (2026)

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5%.

Upplysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets kassaflöde är positivt och föreningen har ett sparande på 322 kr/kvm.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fiber, Jönköping energi
- Fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar
- Jönköping Energi, El

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 11 (9) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar, varav 20 röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Kjell Minnebreuker	Ordförande
Joel Nyström	Ledamot
Philip Andersson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 4 (3) sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Borevision AB, vald av föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	914	840	745	721
Res. efter finansiella poster, tkr	-77	-73	-194	-260
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	893	812	712	694
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	93%	92%		
Skuldsättning kr/kvm	12 152	12 278	12 405	12 531
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 152	12 278	12 405	12 531
Sparande kr/kvm	322	314		
Räntekänslighet	13,6%	15,1%		
Energikostnad kr/kvm	156	123		

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 680 000	155 165	-1 269 153	-72 528
Resultatdisp enl stäm.beslut-23			-72 528	72 528
			-1 341 681	
Avsättn. till yttre underhåll -24		83 000	-83 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-24		-21 880	21 880	
Årets resultat				-77 205
Belopp vid årets slut	34 680 000	216 285	-1 402 801	-77 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 402 801
Årets resultat	-77 205
	-1 480 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-1 480 006
	-1 480 006

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 216 285.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	914 248	840 276
Summa rörelsens intäkter		914 248	840 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-428 439	-356 478
Periodiskt underhåll		-21 880	-14 107
Övriga externa kostnader	Not 3	-13 000	-24 324
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-360 938	-356 040
Summa rörelsens kostnader		-824 257	-750 949
Rörelseresultat		**89 991**	**89 327**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 777	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 973	-163 820
Summa finansiella poster		-167 196	-161 855
Årets resultat		**-77 205**	**-72 528**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-77 205	-72 528
Reservering till fond för yttre underhåll		-83 000	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		21 880	14 107
Resultat efter fondförändring		**-138 325**	**-136 421**

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 9	Not 5	24 919 050	25 275 090
Mark			19 545 503	19 545 503
Markanläggningar			93 058	0
			44 557 611	44 820 593
Summa anläggningstillgångar			44 557 611	44 820 593
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	500
Avräkningskonto HSB Göta			277 967	322 606
Övriga fordringar		Not 6	2 056	2 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 7	43 890	51 219
			323 913	376 333
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 8	200 000	0
Kassa och bank				
Bankkonton			1 702	77 884
			1 702	77 884
Summa omsättningstillgångar			525 615	454 217
Summa tillgångar			**45 083 226**	**45 274 810**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 680 000	34 680 000
Fond för yttre underhåll		216 285	155 165
		34 896 285	34 835 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 402 801	-1 269 153
Årets resultat		-77 205	-72 528
		-1 480 007	-1 341 681
Summa eget kapital		33 416 278	33 493 484
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	3 800 000	7 680 000
		3 800 000	7 680 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 720 000	3 960 000
Leverantörsskulder		35 063	54 735
Skatteskulder		3 746	3 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	108 139	82 652
		7 866 948	4 101 326
Summa skulder		11 666 948	11 781 326
Summa eget kapital och skulder		**45 083 226**	**45 274 810**

Transaktion 09222115557547261554 Signerat KM, PA, JN, MJ

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-77 205	-72 528
Avskrivningar	360 938	356 040
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	283 732	283 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 782	-1 440
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 622	7 661
Kassaflöde från löpande verksamhet	297 135	289 733
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-97 955	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-97 955	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	**79 180**	**169 733**
Likvida medel vid årets början *)	**400 489**	**230 756**
Likvida medel vid årets slut *)	**479 669**	**400 489**

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Transaktion 09222115557547261554 Signerat KM, PA, JN, MJ

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	846 444	769 464
	Hyror	87 200	61 200
	Övriga intäkter	1 004	9 612
	Bruttoomsättning	934 648	**840 276**
	Hyresbortfall	-20 400	0
		914 248	**840 276**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	61 468	58 392
	Reparationer	14 162	10 335
	El	9 951	11 095
	Uppvärmning	93 415	77 292
	Vatten	44 267	28 343
	Sophämtning	42 069	28 537
	Kabel-TV, internet	10 281	25 090
	Övriga avgifter	23 844	21 760
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 930	31 780
	Förvaltningsarvoden	54 030	51 669
	Övriga driftskostnader	42 023	12 185
		428 439	**356 478**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	13 000	24 324
		13 000	**24 324**
Not 4	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	356 040	356 040
	Markanläggningar	4 898	0
		360 938	**356 040**

Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 5	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2120	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 404 497	26 404 497
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 404 497	26 404 497
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 129 407	-773 367
	Årets avskrivningar	-356 040	-356 040
	Utgående avskrivningar	-1 485 447	-1 129 407
	Utgående bokfört värde	**24 919 050**	**25 275 090**
	Taxeringsvärde för Malmen 17		
	Byggnad - bostäder	9 600 000	9 600 000
		9 600 000	9 600 000
	Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
		5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde totalt	15 200 000	15 200 000
Not 6	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	2 056	2 009
		2 056	**2 009**
Not 7	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 890	51 219
		43 890	**51 219**

Not 8 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	200 000
					200 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	44984849	1,51%	2026-10-28	3 840 000	40 000
SE-Banken Bolån	44984881	3,35%	2025-10-28	3 840 000	3 840 000
SE-Banken Bolån	44984903	1,36%	2025-10-28	3 840 000	3 840 000
				11 520 000	7 720 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**3 800 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 920 000
Kortfristig del av långfristig skuld	**7 720 000**	**3 960 000**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 120 000kr

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 034 000	12 034 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 10	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	1 235	900
	Övriga upplupna kostnader	27 745	27 065
	Förutbetalda hyror och avgifter	79 159	54 687
		108 139	**82 652**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Joel Nyström | Kjell Minnebreuker | Philip Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johannesson
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557547261554

Dokument

Årsredovisning 8-2077
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-20 13:42:36 CEST (+0200) av HSB E-tjänst (HE)
Färdigställt 2025-06-26 16:02:24 CEST (+0200)

omslag
Bilaga 1
2 sidor
Inte sammanfogad med huvuddokumentet.
Bifogad av HSB E-tjänst (HE)

Initierare

HSB E-tjänst (HE)
aut.brf_etjanster@hsb.se

Signerare

Kjell Minnebreuker (KM)
Identifierad med svenskt BankID som "Kjell Minnebreuker"
Personnummer 199204033774

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Minnebreuker"
Signerade 2025-05-27 10:42:47 CEST (+0200)

Philip Andersson (PA)
Identifierad med svenskt BankID som "PHILIP ANDERSSON"
Personnummer 199201221596

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP ANDERSSON"
Signerade 2025-06-19 08:34:25 CEST (+0200)

Joel Nyström (JN)
Identifierad med svenskt BankID som "JOEL NYSTRÖM"
Personnummer 200005261532

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL NYSTRÖM"
Signerade 2025-05-27 10:53:09 CEST (+0200)

Malin Johannesson (MJ)
Identifierad med svenskt BankID som "MALIN JOHANNESSON"
Personnummer 198703214968

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN JOHANNESSON"
Signerade 2025-06-26 16:02:24 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557547261554

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmen 17, org.nr. 769630-1816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmen 17 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Penneo dokumentnyckel: ZKTXG-85FSI-3Z6EF-HZTFT-GQZUA-6EXGN

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmen 17 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen inte har lämnats i sådan tid att det varit möjligt att till medlemmarna tillhandahålla handlingar enligt 6 kap. 23 § Lag om Ekonomiska föreningar inför en föreningsstämma hållen inom tidsangivelser enligt 6 kap. 9§ Lagen om Ekonomiska föreningar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: ZKTXG-85FSI-3Z6EF-HZTFT-GQZUA-6EXGN

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MALIN JOHANNESSON
BoRevision
Serienummer: 9b0606541412 05[…]5edc0fae574e2
IP: 81.225.xxx.xxx
2025-06-26 14:04:07 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ZKTXG-85FSI-3Z6EF-HZTFT-GQZUA-6EXGN

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.