

Årsredovisning

för

Brf Malmen

769638-4549

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Malmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2020-02-24.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2023-05-30 samt påföljande styrelse konstituerande möte haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Karin Eklund

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Viktoria Ay

Vice ordförande

2024

Olle Nilsson

Kassör

2024

Linda Hedberg

Sekreterare

2024

Tommy Eriksson

2024

Styrelsesuppleanter

Valda t.o.m. årsstämman

Catrin Wasberg

2024

Henrik Kytö

2024

Styrelsen har utöver ordinarie stämmasamt styrelsekonstituerande möten haft 9 st protokollförda möten.

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter.

Ordinarie revisorer
Tony Ohlsson

Valda t.o.m. årsstämman
2024

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Malmen 13 i Varbergs kommun, Hallands län.

Fastigheten är en 3D fastighet där bostadsrättsföreningen äger våning 3 till 6 och omfattar 77 bostadsrätter. Fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld om 22 438 562 kr som utlöses om föreningen avyttrar hela eller delar av fastigheten. Förvärvet av föreningens fastighet Malmen 13 har skett genom att föreningen först förvärvat bolaget som äger fastigheten, BoMalmen i Varberg AB, org.nr 559195-1396. Fastigheten har därefter köpts över till bokfört värde. Uppskrivning har därefter gjorts avseende mark om 62 984 000 kr. En tilläggsköpeskilling har utgått på 45 941 058 kr. Entreprenaden har utförts som totalentreprenad av Turessons Bygg AB på uppdrag av Brf Malmen. Total anskaffningskostnad för fastigheten uppgår till 276 700 000 kr.

Fastigheten är delägare i Varberg Malmen GA; 1, GA; 2 samt GA; 3, vilka kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande;

Andelstal;

Varberg Malmen GA:1 68 (av totalt 100).

Varberg Malmen GA:2 68 (av totalt 100).

Varberg Malmen GA:3 35 (av totalt 100).

Malmen GA:1

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med ett separat parkeringsbolag, som hyrt samtliga parkeringar. Parkeringsbolaget förvaltar och sköter anläggningen samt hyr ut till föreningens medlemmar. Föreningen har tillgång till max 71 st parkeringar. GA:1 belastas med ett servitut på underliggande fastighet om 7 st parkeringar och för genomfart/ utfart från fastigheten Malmen 7. Deltagande fastigheter Malmen 12 och 13. Total lokalyta uppgår till 1 632 kvm.

Malmen GA:2

Gemensamhetsanläggningen består bl.a. av;

Rullstolsförråd på plan 0.

Samtliga hissar och trapphus.

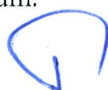
Teknikrum på plan 00 och 0 innehållandes två städrum, ett fjärrvärmerum, tre fläktrum och två elrum.

Gårdsanläggning.

Gårdshus innehållande cykelrum samt miljörum.

Bärande stomme på plan 1 och 2.

Deltagande fastigheter Malmen 12 och 13.



Malmen GA:3

Gemensamhetsanläggning bestående av kommunikationsyta på plan 1
Deltagande fastigheter Malmen 9, Malmen 12 och 13.

Övrigt

Styrelsen beslutade 2022-10-21 att anta gränsdragningslista daterade 2022-10-21 som är ett komplement till föreningens stadgar §32 gällande asvarsområde för lägenhetens olika komponenter mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

Styrelsen har beslutat i enlighet med föreningens stadgar att ta ut;
Pantsättningsavgift med 1 % av prisbasbeloppet.
Överlåtelseavgift med 2,5 % av prisbasbeloppet
Avgift för andrahandsupplåtelse/uthyrning med max 10 % av prisbasbeloppet/lgh/år. Om lägenhet upplåts del av året beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Huset färdigställdes kvartal 2 2022 då de första bostadsrättsinnehavare flyttade in.

Föreningens fastighet har belastats med fastighetsskatt avseende uppförandeåret. Föreningen belastas med fastighetssatt avseende nybyggationsåret 2022 om 238 000 kr, vilka vidarefaktureras till Malmen i Varberg AB, dessa är intäktsförda under övriga intäkter. Föreningen har erhållt värdeår 2022 så föreningen är befriad från fastighetsskatt de första 15 åren avseende bostäder, dock utgår fastighetsskatt på garagelokal.

Underhåll

Föreningen har ingen underhållsplan.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna fram tills att en underhållsplan är framtagen.
Avsättning görs med 40 kr / kvm boyta, dvs 181 040 kr årligen. Avseende tillträdes året 2022 avsättes beloppet för 6 månader, dvs 90 520 kr.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
77	Lägenheter	4526 kvadratmeter
1	Lokal	1632 kvadratmeter (Garage)

Förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Systeminstallation AB till 2024-06-30.

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Tre Händer AB till 2025-12-31.

Föreningen har en lokalvårdsavtal tecknat med Katarinas Städtjänst tills vidare med en uppsägningstid om 1 månad.

Föreningen har tecknat ett avtal med Djupdahls på löpande räkning avseende skötsel av ytor och planteringar inom fastigheten.

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 13 % från 1 januari 2024.

föreningen har erhållt statligt el-stöd om 27 774 kr, av vilka gemensamhetsanläggningar har erhållt 32 %.

Medlemsinformation

Föreningen har 122 medlemmar (fg år 121).

Det har skett 6 st (fg år samtliga) överlåtelse av bostadsrätter under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	4 501	2 188
Resultat efter finansiella poster	-2 354	-1 318
Soliditet (%)	80,2	80,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	777	359
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,6	67,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 774	11 893
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 654	8 741
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,4	1,4
Fastighetens belåningsgrad (%)	20	20
Energikostnader per kvm boyta (kr/kvm)	150	89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110	65
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	26
Räntekänslighet (%)	13,5	29,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal avseende energikostnad per kvadratmeter har vid beräkning minskats motsvarande den del som vidarefakturerats om 32 %.

Siffrorna för 2022 avser perioden Juli- December.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	222 800 000		0	-1 317 936	221 482 064
Avsättning fond för yttre underhåll		90 520	-90 520		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 317 936	1 317 936	0
Årets resultat				-2 354 405	-2 354 405
Belopp vid årets utgång	222 800 000	90 520	-1 408 456	-2 354 405	219 127 659

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 408 456
årets förlust	-2 354 405
	-3 762 861

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond stadgeenlig reservering	181 040
i ny räkning överföres	-3 943 901
	-3 762 861

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 500 922	2 188 352
Övriga intäkter	2	27 774	238 000
		4 528 696	2 426 352
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 830 571	-1 349 032
Övriga kostnader	4	-194 513	-108 052
Personalkostnader	5	-59 139	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 928 760	-1 476 416
		-5 012 983	-2 966 355
Rörelseresultat		-484 287	-540 003
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 870 134	-777 945
		-1 870 119	-777 934
Resultat efter finansiella poster		-2 354 406	-1 317 937
Resultat före skatt		-2 354 406	-1 317 937
Årets resultat		-2 354 405	-1 317 936

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	272 294 824	275 223 584
		272 294 824	275 223 584
Summa anläggningstillgångar		272 294 824	275 223 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 398	100 752
Övriga fordringar		48	238 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 118	113 159
		256 564	451 922
<i>Kassa och bank</i>		845 280	534 479
Summa omsättningstillgångar		1 101 844	986 401
SUMMA TILLGÅNGAR		273 396 668	276 209 985

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		222 800 000	222 800 000
Fond för yttre underhåll		90 520	0
		222 890 520	222 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 408 456	0
Årets resultat		-2 354 405	-1 317 936
		-3 762 861	-1 317 936
Summa eget kapital		219 127 659	221 482 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8, 9		
	10	34 828 500	17 828 500
Summa långfristiga skulder		34 828 500	17 828 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 9	18 460 000	36 001 000
Förskott från kunder		2 195	0
Leverantörsskulder		25 682	25 213
Aktuella skatteskulder		269 050	238 000
Övriga skulder		64 302	27 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	619 280	607 974
Summa kortfristiga skulder		19 440 509	36 899 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 396 668	276 209 985

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 354 405	-1 317 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 928 760	1 476 416
Betald skatt		31 013	237 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		605 368	396 469
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 646	-100 757
Förändring av kortfristiga fordringar		238 041	-297 851
Förändring av leverantörsskulder		468	25 213
Förändring av kortfristiga skulder		50 571	544 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten		851 802	567 289
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-107 691 718
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	35 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-107 656 718
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	222 800 000
Upptagna lån		0	11 984 904
Amortering av lån		-541 000	-270 500
Upptagna/amorterade lån koncernföretag		0	-126 949 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-541 000	107 565 404
Årets kassaflöde		310 802	475 975
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		534 479	58 504
Likvida medel vid årets slut		845 281	534 479

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alt. enligt stadgar om inte underhållsplan finns framtaget. Reservering görs efter beslut på stämman.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Värme och Sanitet	2
El & Styr	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restpost	2
Stomme m.m	1

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Årsavgifter och övriga intäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 515 173	1 626 016
Intäkter avseende gemensamhetsanläggningar	535 046	344 464
Hyror garage och parkeringsplatser	435 744	217 872
Övriga rörelseintäkter avseende fastighetsskatt	0	238 000
Statligt el-stöd	27 774	0
Överlåtelseavgifter	7 085	0
Förrådshyra	7 875	0
	4 528 697	2 426 352

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten & avlopp etc.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	287 377	247 909
Värme	311 061	133 548
Vatten och Avlopp	400 352	208 386
Städning och renhållning	318 631	141 860
Reparation och underhåll av fastighet	68 032	23 822
Fastighetsskatt	31 050	238 000
Fastighetsförsäkringspremier	58 682	59 034
Fastighetsskötsel och förvaltning	315 161	264 034
Övriga fastighetskostnader IT etc.	40 225	32 439
	1 830 571	1 349 032

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	28 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	163 337	87 270
Bankavgifter	2 426	782
	194 513	108 052

Not 5 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	45 000	25 000
	45 000	25 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter för styrelsen	14 139	7 855
	14 139	7 855
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	59 139	32 855

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	276 700 000	169 008 282
Inköp	0	107 691 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 700 000	276 700 000
Ingående avskrivningar	-1 476 416	0
Årets avskrivningar	-2 928 760	-1 476 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 405 176	-1 476 416
Utgående redovisat värde	272 294 824	275 223 584
Taxeringsvärden byggnader	120 105 000	28 500 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	151 105 000	59 500 000
Bokfört värde byggnader	191 498 424	194 427 184
Bokfört värde mark	80 796 400	80 796 400
	272 294 824	275 223 584

Vid en framtida avyttring av föreningens fastighet så finns en latent skatteskuld om uppgår till 22 438 562 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	54 100 000	54 100 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	49 231 000	51 124 500
	49 231 000	51 124 500

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 53 288 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 828 500	17 828 500
	34 828 500	17 828 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 460 000	36 001 000
	18 460 000	36 001 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken 572768	3,43	2026-03-30	17 684 750	17 910 000
Handelsbanken 602168	3,87	2030-06-30	17 684 750	17 910 000
Handelsbanken 491582	3,87	2024-06-30	17 919 000	18 009 500
			53 288 500	53 829 500
Kortfristig del av långfristig skuld			18 460 000	36 001 000

Lån som har en 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. Amortering enligt plan uppgår till 81 1 500 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	59 139	32 855
Upplupna räntekostnader	26 616	24 029
Övriga upplupna kostnader	82 370	117 500
Förutbetalda årsavgifter	310 191	294 682
Förskotts fakturerad hyra	120 964	118 908
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	619 280	607 974

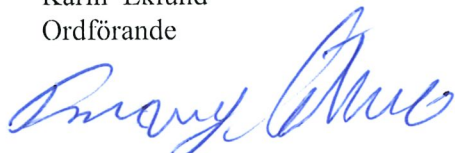
Varberg 11/4.24



Karin Eklund
Ordförande



Linda Hedberg



Tommy Eriksson



Viktoria Ay



Olle Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

11/4.24



Tony Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmen

Org.nr 769638-4549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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 BRF Malmen 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. De 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.

FAR

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.

The logo for FAR, consisting of the letters 'F', 'A', and 'R' in a stylized, bold font. The 'F' and 'R' are red, and the 'A' is black.

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 Malmen för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Malmen 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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.

Revisorerna

Ohlsson | Bjurenheim | Wigell

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Värberg den 11 april 2024



Tony Ohlsson
Auktoriserad revisor

