



Välkommen till årsredovisningen för Brf Boken 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Boken 5	2010	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 847 kvm. Byggnadernas totalyta är 847 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Bergman	Ordförande
Melker Perem	Styrelseledamot
Pietro Mattei	Styrelseledamot

Valberedning

Linnéa Ekman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● OVK-besiktning
Fönsterrenovering
- 2023** ● Lägenhetsförsäljning
Byte av värmepump
- 2022** ● Underhållsplan
- 2021** ● Installation av porttelefon
- 2018** ● Byte av styrsystem till värmepump
- 2011-2014** ● Samtliga badrum totalrenoverades
Relining
Nytt soprum
Byte av luckor till takfönster
Trapprenovering
Installation av fiber
- 2009** ● Balkonger byttes ut

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Ownit
Fönsterrenovering	YFAB
Eltjänster	Total EL
Porttelefon	Nocab
Vatten	VA Syd
Energitjänster	Megacon
EI	Eon
EI	Telge Energi
Lån	Handelsbanken
Värmeväxlare	Enerclean systems AB
Projektledning fönsterrenovering	Danewids Ingenjörbyrå AB
juristtjänster	Jurideko
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under årets start beslutade vi i samråd med vår dåvarande ekonomiska förvaltare att höja avgifterna med 5%. Detta gjordes för att öka föreningens resiliens i tider med inflation och stigande räntor. Med det sagt så har föreningen god ekonomi och relativt låg belåningsgrad. Det största av våra lån bands i början av 2022 innan räntorna började stiga och löper ut 2026. Övriga två lån har löpt ut och vi har valt att avvakta att binda upp dessa.

Föreningen sålde under året den sista hyreslägenheten i huset där inkomsten har använts för att betala delar av fönsterrenoveringen som just nu pågår. Övrigt att tillägga kring fönsterrenoveringen är att fönsterbågarna återställs från nuvarande vitt till originalfärg i en ljusare gul nyans.

Slutligen så har vi tagit in offerter för att genomföra en omfogning av en utsatt del av fasaden där fogarna börjat släppa.

Förändringar i avtal

Vi har under året bytt ekonomisk förvaltare från AllaBrf till SBC då samarbetet med först nämnda inte fungerat. Detta är styrelsen hittills väldigt nöjda med då SBC visat sig vara hjälpsamma och väldigt enkla att kommunicera med vilket förenklar styrelsens arbete avsevärt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	747 398	713 200	728 533	730 000
Resultat efter fin. poster	-955 528	-210 147	14 821	49 000
Soliditet (%)	62	62	63	63
Yttre fond	913 405	650 000	-	-
Taxeringsvärde	13 400 000	13 400 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	799	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,45	94,87	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 189	7 223	7 249	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 189	7 223	7 249	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-72	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	121	115	59	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	131	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	51	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	369	297	205	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,18	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -61 053 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

- Övåntade kostnader under året har varit att värmeväxlaren gick sönder samt att vi fått genomföra viss service på elen i huset. Ett tidigare bundet lån har också löpt ut vilket ökat räntekostnaderna.
- Nu genomförda fönsterrenovering förväntas minska uppvärmningskostnaderna.
- En del av de rörliga lån föreningen sitter på är tänkt att bindas under året för att minska på räntekostnader.
- Slutligen kommer föreningen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren se över hyressättningen för en ev mindre höjning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 394 420	-	486 328	12 880 748
Upplåtelseavgifter	0	-	773 672	773 672
Fond, yttre underhåll	650 000	-	263 405	913 405
Balanserat resultat	-2 537 713	-210 147	-263 405	-3 011 266
Årets resultat	-210 147	210 147	-955 528	-955 528
Eget kapital	10 296 559	0	304 472	10 601 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 877 861
Årets resultat	-955 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 405
Totalt	-3 966 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	721 927
Balanseras i ny räkning	-3 244 866

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	747 398	713 199
Övriga rörelseintäkter	3	24 406	180
Summa rörelseintäkter		771 804	713 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 212 066	-448 128
Övriga externa kostnader	9	-168 910	-174 509
Personalkostnader	10	-55 110	-47 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 548	-179 681
Summa rörelsekostnader		-1 608 634	-849 639
RÖRELSERESULTAT		-836 830	-136 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-118 702	-73 890
Summa finansiella poster		-118 698	-73 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-955 528	-210 147
ÅRETS RESULTAT		-955 528	-210 147

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 303 113	15 475 661
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 303 113	15 475 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 303 113	15 475 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 502	0
Övriga fordringar	14	1 320 552	2 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 160	9 841
Summa kortfristiga fordringar		1 412 214	12 372
Kassa och bank			
Kassa och bank		452 799	1 015 060
Summa kassa och bank		452 799	1 015 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 865 013	1 027 433
SUMMA TILLGÅNGAR		17 168 126	16 503 094

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 654 420	12 394 420
Fond för yttre underhåll		913 405	650 000
Summa bundet eget kapital		14 567 825	13 044 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 011 266	-2 537 713
Årets resultat		-955 528	-210 147
Summa fritt eget kapital		-3 966 793	-2 747 861
SUMMA EGET KAPITAL		10 601 032	10 296 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 820 250	2 849 250
Summa långfristiga skulder		2 820 250	2 849 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 269 000	3 269 000
Leverantörsskulder		277 280	38 361
Skatteskulder		8 858	8 306
Övriga kortfristiga skulder		1 843	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	189 864	40 389
Summa kortfristiga skulder		3 746 844	3 357 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 168 126	16 503 094

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-836 830	-136 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 548	179 681
	-664 282	43 421
Erhållen ränta	4	4
Erlagd ränta	-97 319	-73 890
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-761 597	-30 465
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 996	-3 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	368 177	12 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-484 416	-21 489
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 260 000	0
Amortering av lån	-29 000	-21 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 231 000	-21 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	746 584	-43 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 015 060	1 058 299
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 761 644	1 015 060

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Boken 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1 - 2 %
---------	---------

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	587 733	557 964
Hysesintäkter bostäder	0	20 496
Bredband	52 200	52 787
Elintäkter avräkning, moms	76 089	37 858
El	28 350	28 200
Överlåtelseavgift	3 024	0
Andrahandsuthyrning	0	15 895
Öres- och kronutjämnning	2	-0
Summa	747 398	713 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	24 406	180
Summa	24 406	180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 780	6 780
Städning enligt avtal	0	6 107
Energideklarationer	0	5 000
Summa	6 780	17 887

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	65 736	71 249
Dörrar och lås/porttele	5 203	0
Summa	70 939	71 249

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	721 927	0
Summa	721 927	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	102 808	97 433
Uppvärmning	141 883	110 743
Vatten	67 955	43 562
Sophämtning/renhållning	6 891	10 116
Summa	319 537	261 854

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 159	13 519
Kabel-TV	11 637	14 514
Bredband	31 008	44 800
Fastighetsskatt	25 424	24 304
Korr. fastighetsskatt	656	0
Summa	92 884	97 137

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	23 109	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	16 875
Förvaltningsarvode enl avtal	20 346	27 150
Övriga förvaltningsarvoden	11 309	0
Administration	5 261	9 924
Konsultkostnader	69 693	99 808
Övriga externa kostnader avdragsgillt	10 442	20 753
Summa	168 910	174 509

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	27 500	12 000
Löner till tjänstemän	14 100	24 000
Arbetsgivaravgifter	13 510	11 321
Summa	55 110	47 321

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	118 691	73 824
Dröjsmålsränta	11	72
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-6
Summa	118 702	73 890

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 627 295	17 627 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 627 295	17 627 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 151 634	-1 973 796
Årets avskrivning	-172 548	-177 838
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 324 182	-2 151 634
Utgående restvärde enligt plan	15 303 113	15 475 661
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 280 540</i>	<i>4 280 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	13 400 000	13 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 414	18 414
Utgående anskaffningsvärde	18 414	18 414
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 414	-16 571
Avskrivningar	0	-1 843
Utgående avskrivning	-18 414	-18 414
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 707	0
Momsavräkning	0	2 531
Transaktionskonto	1 308 845	0
Summa	1 320 552	2 531

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	23 356	9 841
Förutbet kabel-TV	4 100	0
Förutbet bredband	10 704	0
Summa	38 160	9 841

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	5,05 %	1 240 000	1 240 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,33 %	2 849 250	2 878 250
Stadshypotek AB	2024-03-01	5,05 %	2 000 000	2 000 000
Summa			6 089 250	6 118 250
Varav kortfristig del			3 269 000	3 269 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 944 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	1 714	0
Uppl kostn el	7 030	0
Uppl kostnad Värme	20 088	0
Uppl kostn räntor	21 383	0
Uppl kostn vatten	9 584	0
Uppl kostnad arvoden	20 000	0
Uppl lagstadgade soc avg	6 284	0
Förutbet hyror/avgifter	57 554	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	46 227	40 389
Summa	189 864	40 389

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 280 000

2022-12-31

7 280 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det finns just nu inga planer på avgiftshöjningar, men detta skulle såklart kunna ändras beroende på hur ränteläge och energipriser utvecklas.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexander Bergman
Ordförande

Melker Perem
Styrelseledamot

Pietro Mattei
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 06:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.06.2024 15:33

DOCUMENT ID:

B1-pQzABHC

ENVELOPE ID:

Syx2QGCBBO-B1-pQzABHC

DOCUMENT NAME:

Brf Boken 5, 769620-6502 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PIETRO MATTEI pietromattei93@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:34 11.06.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/13) IP: 94.137.119.189
2. ALEXANDER BERGMAN alexander.b.bergman@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:35 11.06.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/01) IP: 212.181.92.147
3. MELKER PEREM Melkerperem99@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 15:37 11.06.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/02/04) IP: 94.137.119.184
4. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	Signed Authenticated	12.06.2024 06:39 11.06.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 83.241.214.254

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boken 5, org.nr 769620-6502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boken 5 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsförening Boken 5 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 06:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.06.2024 15:33

DOCUMENT ID:

H1amz0HSA

ENVELOPE ID:


Sy3mMRSSA-H1amz0HSA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Boken 5.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.06.2024 06:39 11.06.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09) IP: 83.241.214.254

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed