



ÅRSREDOVISNING 2023

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 en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och 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.

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 anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar 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 omförelse 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

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 Grängsgatan 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 inte genomfört några större underhållsåtgärder.

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:

- Markarbete framsida (2024)
- Ommålning taksprång och fönsterbleck (2024)
- Tvättmaskiner (2024)

Ekonomi

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10%.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

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 314 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 20223-06-20. På stämman deltog 9 (9) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar, varav 20 röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Kjell Minnebreuker	Ordförande
Joel Nyström	Ledamot
Gabriella Rådberg	Ledamot
Philip Andersson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 3 (2) sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Borevision AB, vald av föreningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	840	745	721	101
Res. efter finansiella poster, tkr	-73	-194	-260	-660
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	812	712	694	97
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	92%			
Skuldsättning kr/kvm	12 278	12 405	12 531	12 658
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 278	12 405	12 531	12 658
Sparande kr/kvm	314			
Räntekänslighet	15,1%			
Energikostnad kr/kvm	123			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 680 000	91 272	-1 011 028	-194 232
Resultatdisp enl stäm.beslut-22			<u>-194 232</u>	194 232
			-1 205 260	
Avsättn. till yttre underhåll -23		78 000	-78 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-23		-14 107	14 107	
Årets resultat				<u>-72 528</u>
Belopp vid årets slut	34 680 000	155 165	-1 269 153	-72 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 269 153
Årets resultat	<u>-72 528</u>
	-1 341 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 341 681</u>
	-1 341 681

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 155 165.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	840 276	744 800
Summa rörelsens intäkter		840 276	744 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-356 478	-357 057
Periodiskt underhåll		-14 107	-34 728
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 324	-26 175
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-356 040	-356 040
Summa rörelsens kostnader		-750 949	-774 000
Rörelseresultat		89 327	-29 199
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 965	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 820	-165 033
Summa finansiella poster		-161 855	-165 033
Årets resultat		-72 528	-194 232
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-72 528	-194 232
Reservering till fond för yttre underhåll		-78 000	-78 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		14 107	34 728
Resultat efter fondförändring		-136 421	-237 504

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 Not 5

25 275 090

25 631 130

Mark

19 545 503

19 545 503

44 820 593

45 176 633

Summa anläggningstillgångar

44 820 593

45 176 633

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

500

0

Avräkningskonto HSB Göta

322 606

0

Övriga fordringar

Not 6

2 009

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

51 219

52 288

376 333

52 288

Kassa och bank

Bankkonton

77 884

230 756

77 884

230 756

Summa omsättningstillgångar

454 217

283 044

Summa tillgångar**45 274 810****45 459 677**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

34 680 000

34 680 000

Fond för yttre underhåll

155 165

91 272

34 835 165

34 771 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 269 153

-1 011 028

Årets resultat

-72 528

-194 232

-1 341 681

-1 205 260

Summa eget kapital

33 493 484

33 566 012

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 8

7 680 000

11 640 000

7 680 000

11 640 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

3 960 000

120 000

Leverantörsskulder

54 735

40 643

Skatteskulder

3 939

7 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

82 652

85 732

4 101 326

253 665

Summa skulder

11 781 326

11 893 665

Summa eget kapital och skulder**45 274 810****45 459 677**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-72 528	-194 232
Avskrivningar	356 040	356 040
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	283 512	161 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 440	-18 673
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 661	-16 508
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 733	126 627
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
Årets kassaflöde	169 733	6 627
Likvida medel vid årets början *)	230 756	224 129
Likvida medel vid årets slut *)	400 489	230 756

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31

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 tillfalla 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 komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3

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 till 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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	769 464	674 940
	Hyrer garage och p-platser	61 200	65 700
	Övriga intäkter	9 612	4 160
		840 276	744 800
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	58 392	54 423
	Reparationer	10 335	3 106
	El	11 095	11 326
	Uppvärmning	77 292	73 677
	Vatten	28 343	41 650
	Sophämtning	28 537	27 859
	Kabel-TV, internet	25 090	33 514
	Fastighetsförsäkring	21 760	20 397
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 780	30 380
	Förvaltningsarvoden	51 669	50 612
	Övriga driftskostnader	12 185	10 114
		356 478	357 057
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	24 324	26 175
		24 324	26 175
	*Av 24 324 kr avser 10 824 kr 2023 års revisionsarvode.		
Not 4	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	356 040	356 040
		356 040	356 040

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
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	-773 367	-417 327			
Årets avskrivningar	-356 040	-356 040			
Utgående avskrivningar	-1 129 407	-773 367			
Utgående bokfört värde	25 275 090	25 631 130			
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	2 009	0			
	2 009	0			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 219	52 288			
	51 219	52 288			
Not 8 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	44984849	1,51%	2026-10-28	3 880 000	40 000
SE-Banken Bolån	44984881	1,31%	2024-10-28	3 880 000	3 880 000
SE-Banken Bolån	44984903	1,36%	2025-10-28	3 880 000	40 000
				11 640 000	3 960 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 680 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 040 000
Kortfristig del av långfristig skuld					3 960 000 120 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 120 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					12 034 000 12 034 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	900	910
Övriga upplupna kostnader	27 065	32 769
Förutbetalda hyror och avgifter	54 687	52 053
	82 652	85 732

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Gabriella Rådberg

Joel Nyström

Philip Andersson

Kjell Minnebreuker

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMalin Johansson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmén 17 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2023 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Malmen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL MINNEBREUKER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 11:54:45



PHILIP ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:33:09



JOEL NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:55:29



GABRIELLA RÅDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:11:56



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:48:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Malmen 17 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:49:10



HSB – där möjligheterna bor