



Välkommen till årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16



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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i förenings hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-11. Stadgar registrerades 2019-12-11 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 Handlingen 1	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 799 kvm. Byggnadernas totalyta är 2635 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Bjorkbom	Ordförande
Fredrik Ericsson	Styrelseledamot
Leonardo Campos Maciel Da Silva	Styrelseledamot
Mattias Petersson	Styrelseledamot
Pierre Daniel Wallander	Styrelseledamot

Revisorer

Håkan Rylander Auktoriserad revisor RR Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-12. Stadgeändring.

✓

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 147 544	3 094 129	1	0
Resultat efter fin. poster	516 381	210 484	-8 047	-15 000
Soliditet (%)	32	31	4	-1
Yttre fond	179 900	89 950	-	-
Taxeringsvärde	47 118 000	47 118 000	47 118 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 200	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	30 145	30 933	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	20 581	30 933	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	629	402	-4	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	63	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	142	1	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	54	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	237	258	1	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,70	-	-	-

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 el (totalt 101 072 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	24 740 000	-	-	24 740 000
Upplåtelseavgifter	170 250	-	-	170 250
Fond, yttre underhåll	89 950	-	89 950	179 900
Balanserat resultat	-113 247	210 484	-89 950	7 287
Årets resultat	210 484	-210 484	516 381	516 381
Eget kapital	25 097 437	0	516 381	25 613 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	97 237
Årets resultat	516 381
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 950
Totalt	523 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	179 900
Balanseras i ny räkning	703 568

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

h

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 147 544	3 094 129
Övriga rörelseintäkter	3	664 683	6 370
Summa rörelseintäkter		4 812 227	3 100 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 654 969	-878 083
Övriga externa kostnader	9	-362 846	-287 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 336	-512 228
Summa rörelsekostnader		-2 786 150	-1 678 269
RÖRELSERESULTAT		2 026 077	1 422 230
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 637	-46 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 530 333	-1 165 294
Summa finansiella poster		-1 509 696	-1 211 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		516 381	210 484
ÅRETS RESULTAT		516 381	210 484

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	78 726 510	76 929 458
Maskiner och inventarier	12	50 085	65 109
Summa materiella anläggningstillgångar		78 776 595	76 994 567
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 776 595	76 994 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		249 312	85 044
Övriga fordringar	13	1 297 640	4 231 395
Summa kortfristiga fordringar		1 546 952	4 316 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	297 137
Summa kassa och bank		0	297 137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 546 952	4 613 576
SUMMA TILLGÅNGAR		80 323 547	81 608 143

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 910 250	24 910 250
Fond för yttre underhåll		179 900	89 950
Summa bundet eget kapital		25 090 150	25 000 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 287	-113 247
Årets resultat		516 381	210 484
Summa fritt eget kapital		523 668	97 237
SUMMA EGET KAPITAL		25 613 818	25 097 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	52 803 671	54 259 418
Summa långfristiga skulder		52 803 671	54 259 418
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 427 100	1 388 904
Leverantörsskulder		103 150	105 528
Skatteskulder		30 360	15 180
Övriga kortfristiga skulder		10 343	389 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	335 106	352 182
Summa kortfristiga skulder		1 906 059	2 251 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 323 547	81 608 143



Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 026 077	1 422 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	768 336	512 228
	2 794 413	1 934 458
Erhållen ränta	20 637	3 547
Erlagd ränta	-1 530 333	-2 168 350
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 284 717	-230 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 820 839	5 903 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-383 425	-1 954 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 722 130	3 718 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 550 364	-34 764 775
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-4 717
Avyttring av finansiella tillgångar	0	54 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 550 364	-34 714 775
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	22 793 250
Upptagna lån	0	6 640 000
Amortering av lån	-1 417 551	-1 041 678
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 417 551	28 391 572
ÅRETS KASSAFLÖDE	754 215	-2 604 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	516 801	3 121 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 271 016	516 801

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

✓

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 el, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

2

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 786 024	2 813 077
Hysesintäkter garage, moms	151 200	117 464
El	0	240
El, moms	101 803	72 585
Serviceavgifter	70 080	52 852
Nycklar/lås vidarefakturerings	450	0
Påminnelseavgift	1 260	0
Dröjsmålsränta	204	0
Pantsättningsavgift	2 100	29 222
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	25 231	8 654
Öres- och kronutjämning	1	36
Summa	4 147 544	3 094 129

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	4 510
Elstöd	20 137	0
Övriga intäkter	644 546	1 860
Summa	664 683	6 370

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	126 252	87 295
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 623	-2 109
Fastighetsskötsel gård enl avtal	62 123	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 175	469
Gemensamma utrymmen	1 993	0
Sopphantering	0	711
Garage/parkering	2 936	0
Serviceavtal	2 752	0
Fordon	85 500	80 862
Förbrukningsmaterial	170 443	0
Summa	474 798	167 228



NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	2 750	11 400
Trapphus/port/entr	0	4 856
Dörrar och lås/porttele	55 829	5 538
VVS	3 675	10 614
Ventilation	16 263	5 750
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 480
Tak	5 486	0
Fönster	7 949	0
Balkonger/altaner	10 143	0
Summa	102 095	42 638

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	372 450	0
Summa	372 450	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	133 976	112 720
Uppvärmning	410 424	254 992
Vatten	79 336	96 295
Sophämtning/renhållning	19 970	8 576
Summa	643 706	472 583

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 740	140 674
Fastighetsskatt	15 180	15 180
Korr. fastighetsskatt	0	39 780
Summa	61 920	195 634

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	8 212
Juridiska åtgärder	220 777	14 500
Inkassokostnader	7 325	5 598
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	480	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	19 250
Föreningskostnader	4 839	5 431
Förvaltningsarvode enl avtal	61 834	50 327
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	0	7 125
Administration	2 784	47 627
Konsultkostnader	26 038	129 888
Summa	362 846	287 958

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 530 333	1 169 235
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-4 078
Övriga räntekostnader	0	137
Summa	1 530 333	1 165 294

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 431 669	42 742 020
Årets inköp	2 550 364	34 689 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 982 033	77 431 669
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-502 211	0
Årets avskrivning	-753 312	-502 211
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 255 523	-502 211
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 726 510	76 929 458
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 650 364</i>	<i>2 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 518 000	38 518 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
Summa	47 118 000	47 118 000

✓

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 126	0
Inköp	0	75 126
Utgående anskaffningsvärde	75 126	75 126
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 017	0
Avskrivningar	-15 024	-10 017
Utgående avskrivning	-25 041	-10 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 085	65 109

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 624	4 011 731
Klientmedel	0	219 664
Transaktionskonto	361 548	0
Borgo räntekonto	909 468	0
Summa	1 297 640	4 231 395

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
OBS - Långivare utan BG	2088-12-31	2,80 %	54 230 771	55 648 322
Summa			54 230 771	55 648 322
Varav kortfristig del			1 427 100	1 388 904

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 095 271 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

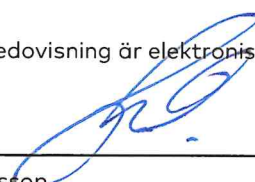
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet hyror/avgifter	335 106	352 182
Summa	335 106	352 182

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 690 000	56 690 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften. 20240806



Fredrik Ericsson
Styrelseledamot



Leonardo Campos Maciel Da Silva
Styrelseledamot

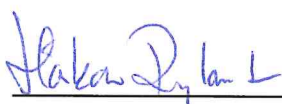


Mattias Petersson
Styrelseledamot



Oskar Björkbom
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften. 20240806



RR Revision AB
Håkan Rylander
Auktoriserad revisor



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf ÖF17 i Malmö
Org.nr. 769638-2006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö för år 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.



RR REVISION AB

• 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf ÖF17 i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.





RR REVISION AB

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 6 augusti 2024

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor