



Välkommen till årsredovisningen för Brf ÖF19 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 föreningens 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 2019-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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
HANDLINGEN 2	2020	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa AB via försäkringsförmedlaren Söderberg & Partners .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 133. Byggnadernas totalyta är 2 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Milo Johansson	Ordförande
Jens Berglund	Styrelsesuppleant
Siamak Baigi	Styrelsesuppleant
Ernest Ademi	Styrelseledamot
Louise Olivia Gith Burenby Yxne	Styrelseledamot
Stefan Faström	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

Revisorer

Håkan Rylander Auktoriserad revisor RR revison

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Renoveringar

Det mesta av vår tid har gått åt att hantera de omfattande renoveringarna av loftgångar och balkonger samt de vattenskador som följt på grund av att ytskiktet på översta våningen inte varit helt vattentätt. Det är högst beklagligt att vattenskadorna skett, och att renoveringarna tagit så pass lång tid. Vi i styrelsen har jobbat hårt för att arbetet ska genomföras så snabbt som möjligt och processen med vårt försäkringsbolag Trygg Hansa är igång och vi förhoppningsvis får en majoritet av summan vi lagt ut för renoveringarna tillbaka.

I början av 2024 gjordes det sista plåtarbetet och som det verkar i skrivande stund så har läckorna upphört. I samband med detta arbete så kommer en ny besiktningsman att anställas för att godkänna plåtarbetet samt gå igenom vad som behöver renoveras i de lägenheter som skadats.

Underhåll

Då detta har varit vårt första år som medlemsbaserad styrelse har en del tid gått åt att sätta sig in i arbetet och komma in i vad alla uppgifter innebär. Utöver detta har vi i styrelsen lagt mycket tid på underhåll av föreningen. Det sträcker sig från att granska och godkänna fakturor och sköta ekonomin, samt godkänna föreningens nya medlemmar. Det handlar också om kontakt med medlemmar, ta emot felanmälningar samt hantera praktiska saker, till exempel snöskottning och liknande. Vi har även införskaffat material, såsom snöskyfflar, salt och anslagstavlor till entrén.

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

Övriga uppgifter

Övriga aktiviteter

I december 2023 bjöd vi in styrelsen in till en julfika för alla boende i föreningen då vi som styrelse ville presentera oss, svara på frågor, ta emot förslag samt visa våra olika utrymmen som kanske inte är kända för alla.

Vi har fört samarbete med styrelsen i BRF ÖF17, dels vad gäller styrelsearbetet i stort, men också gällande våra gemensamma ytor, såsom garage, miljöhus, takterrass och kontraktet med OurGreenCar.

Vi har haft möten med olika leverantörer och samarbetspartners (Aimo Park, vår ekonomiska förvaltare SBC, Our Living-appen samt SydSverige Entreprenad med mera)

Arbetet fram trivselregler som föreningen medlemmar ska rösta om under årsmötet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 897 441	4 642 629	187 966	-
Resultat efter fin. poster	975 458	439 907	145 598	-
Soliditet (%)	33	31	1	-
Yttre fond	205 900	102 950	-	-
Taxeringsvärde	64 900 000	64 900 000	64 900 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 181	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	29 905	30 697	31 468	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	19 952	30 697	31 468	-
Sparande per kvm totalyta, kr	521	530	68	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	104	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	250	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	68	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	422	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,71	-	-	-

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 121 903 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	30 510 000	-	-	30 510 000
Upplåtelseavgifter	220 150	-	-	220 150
Fond, yttre underhåll	102 950	-	102 950	205 900
Balanserat resultat	42 648	439 907	-102 950	379 605
Årets resultat	439 907	-439 907	975 458	975 458
Eget kapital	31 315 655	0	975 458	32 291 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	482 555
Årets resultat	975 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 950
Totalt	1 355 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 355 063

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	4 897 441	4 642 628
Övriga rörelseintäkter	3	733 938	32 643
Summa rörelseintäkter		5 631 379	4 675 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 915 371	-1 476 004
Övriga externa kostnader	8	-218 339	-225 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-689 712	-689 705
Summa rörelsekostnader		-2 823 422	-2 391 682
RÖRELSERESULTAT		2 807 957	2 283 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 470	3 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 849 969	-1 847 385
Summa finansiella poster		-1 832 499	-1 843 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		975 458	439 907
ÅRETS RESULTAT		975 458	439 907

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	95 112 444	95 797 788
Maskiner och inventarier	11	34 895	39 263
Summa materiella anläggningstillgångar		95 147 339	95 837 051
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 147 339	95 837 051
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 547	41 231
Övriga fordringar	12	1 513 785	1 458 488
Summa kortfristiga fordringar		1 566 331	1 499 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 886
Summa kassa och bank		0	2 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 566 331	1 502 605
SUMMA TILLGÅNGAR		96 713 670	97 339 655

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 730 150	30 730 150
Fond för yttre underhåll		205 900	102 950
Summa bundet eget kapital		30 936 050	30 833 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		379 605	42 648
Årets resultat		975 458	439 907
Summa fritt eget kapital		1 355 063	482 555
SUMMA EGET KAPITAL		32 291 113	31 315 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	62 120 867	63 810 545
Summa långfristiga skulder		62 120 867	63 810 545
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		50 508	15 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	414 940	403 482
Skulder till kreditinstitut		1 665 468	1 665 468
Leverantörsskulder		139 774	98 172
Skatteskulder		31 000	31 000
Summa kortfristiga skulder		2 301 690	2 213 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 713 670	97 339 655

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 807 957	2 283 589
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	689 712	689 705
	3 497 669	2 973 294
Erhållen ränta	17 470	3 704
Erlagd ränta	-1 849 969	-1 847 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 665 170	1 129 612
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	106 400	4 496 513
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 235	-246 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 859 804	5 379 351
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-17 246 788
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-29 100
Avyttring av finansiella tillgångar	0	10 550 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 725 788
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-102 500
Amortering av lån	-1 689 678	-1 644 451
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 689 678	-1 746 951
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 126	-3 093 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 278 437	4 371 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 448 563	1 278 437

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ÖF19 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	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 291 584	4 053 776
Årsavgifter lokaler	152 712	145 438
Årsavgifter lokaler, moms	0	-0
Hysesintäkter garage, moms	184 800	184 800
El, moms	131 778	111 661
Elintäkter laddstolpe	3 398	0
Serviceavgifter	85 848	85 770
Nycklar/lås vidarefakturerering	900	0
Påminnelseavgift	600	0
Dröjsmålsränta	280	0
Pantsättningsavgift	1 575	44 436
Överlåtelseavgift	10 399	0
Andrahandsuthyrning	33 568	16 738
Öres- och kronutjämning	-0	9
Summa	4 897 441	4 642 628

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	60 318	0
Övriga intäkter	669 490	32 643
Återbäring försäkringsbolag	4 130	0
Summa	733 938	32 643

Övriga intäkter är utbetalt garantiärende.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	110 206	88 119
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 499	2 609
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 623	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 425	22 384
Larm och bevakning	7 367	0
Städning enligt avtal	45 000	0
Städning utöver avtal	0	11 201
Bevakning	0	38 500
Myndighetstillsyn	0	4 169
Gemensamma utrymmen	0	2 747
Garage/parkering	2 936	0
Snöröjning/sandning	328	0
Serviceavtal	7 689	0
Fordon	85 500	87 637
Förbrukningsmaterial	1 290	3 056
Summa	316 863	260 422

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	25 307	0
Källarutrymmen	0	1 781
Dörrar och lås/porttele	17 318	0
VVS	8 580	3 375
Ventilation	14 863	5 750
Elinstallationer	1 691	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	834	24 867
Mark/gård/utemiljö	33 500	0
Garage/parkering	37 215	0
Vattenskada	626 337	0
Summa	765 645	35 773

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	170 449	221 587
Uppvärmning	438 401	533 739
Vatten	68 246	144 862
Sophämtning/renhållning	70 849	84 639
Grovsopor	3 244	0
Summa	751 189	984 827

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 674	84 783
Fastighetsskatt	31 000	31 000
Korr. fastighetsskatt	0	79 200
Summa	81 674	194 983

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 208
Tele- och datakommunikation	34 238	0
Juridiska åtgärder	39 000	0
Inkassokostnader	17 820	572
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	483	0
Styrelsearvoden	15 270	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	22 000
Styrelseomkostnader	1 977	0
Fritids och trivselkostnader	550	0
Föreningskostnader	0	3 663
Förvaltningsarvode enl avtal	68 812	69 291
Överlåtelsekostnad	11 712	0
Pantsättningskostnad	1 575	0
Administration	2 047	55 102
Konsultkostnader	0	74 136
Arbetsgivaravgifter	4 730	0
Summa	218 339	225 972

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 849 919	1 845 821
Dröjsmålsränta	50	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	783
Övriga räntekostnader	0	781
Summa	1 849 969	1 847 385

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 483 131	79 236 343
Årets inköp	0	17 246 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 483 131	96 483 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-685 342	0
Årets avskrivning	-685 344	-685 342
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 370 686	-685 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 112 444	95 797 788
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 948 888</i>	<i>27 948 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 100 000	46 100 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	64 900 000	64 900 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 625	43 625
Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 363	0
Avskrivningar	-4 368	-4 363
Utgående avskrivning	-8 731	-4 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 895	39 263

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 727	6 461
Klientmedel	0	684 483
Övriga kortfristiga fordringar	18 576	176 476
Upplupna intäkter	8 919	0
Transaktionskonto	381 360	0
Borgo räntekonto	1 067 203	591 068
Summa	1 513 785	1 458 488

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Bosam Originator AB	2041-12-31	2,75 %	63 786 335	
Summa			63 786 335	0
Varav kortfristig del			1 665 468	1 665 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 337 945 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	15 270	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 730	0
Förutbet hyror/avgifter	394 940	403 482
Summa	414 940	403 482

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 215 000	67 215 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Verksamhetsplan för nästa år Städdag: planerad till den 27e april. Boenden får möjlighet att slänga saker i en inhyrd container. Utöver detta ska vi städa gemensamma utrymme såsom innergård. Föreningen bjuder på lunch. Trivselaktiviteter: Vi kommer planera in fler trivselaktiviteter för att stärka gemenskapen i föreningen. Mer information kommer om detta under året. Inköp: möbler till takterrassen, en skrivare till styrelsen som kommer delas med BRF 17, samt nya entrésiffror. Underhåll: vi fortsätter driva det löpande arbetet som behövs i föreningen.

Underskrifter

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

Ernest Ademi
Styrelseledamot

Louise Olivia Gith Burenby Yxne
Styrelseledamot

Milo Johansson
Ordförande

Stefan Faström
Styrelseledamot

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

RR revision
Håkan Rylander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.09.2024 08:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 13.09.2024 15:03

DOCUMENT ID:

HJ-pM_2W6A

ENVELOPE ID:

HJpz_3ZpA-HJ-pM_2W6A

DOCUMENT NAME:

Brf ÖF19 i Malmö, 769637-7758 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MILO JOHANSSON milo.johansson@outlook.com	Signed Authenticated	17.09.2024 01:33 13.09.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.93
2. Louise Olivia Gith Burenby Yxne louiseburenby@gmail.com	Signed Authenticated	17.09.2024 08:47 17.09.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.216.194
3. STEFAN FASTRÖM stefan.fastrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	17.09.2024 10:39 17.09.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.131
4. ERNEST ADEMI ernestademi89@gmail.com	Signed Authenticated	17.09.2024 12:48 17.09.2024 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.217
5. Bengt Håkan Rylander hakan.rylander@rr-revision.se	Signed Authenticated	20.09.2024 08:52 20.09.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.138.87

* 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 Brf ÖF 19 i Malmö
Org.nr. 769637-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF 19 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, förfälskning, 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 ÖF 19 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

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.09.2024 08:54

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 13.09.2024 15:03

DOCUMENT ID:
r17pGd2WpA

ENVELOPE ID:
HkxTf_2W60-r17pGd2WpA

DOCUMENT NAME:
RB ÖF 19 20231231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Håkan Rylander	 Signed	20.09.2024 08:54	eID	Swedish BankID
hakan.rylander@rr-revision.se	Authenticated	20.09.2024 08:54	Low	IP: 83.254.138.87

* 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