

Brf 32:an i Malmö

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf 32:an i Malmö

769614-0370

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf 32:an i Malmö, 769614-0370, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henrik Dahlman	Ordförande	2024
Annica Högman	Ledamot	2024
Jonatan Nästesjö	Ledamot	2025
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Tomasz Gornacki	Suppleant	2025
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ernst & Young AB	Extern revisor	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hildegard 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter och 2 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Stallmästaregatan 32.

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har även 2 lokaler som används som fritidsrum av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	3	4	2

Total tomtarea:	797 kvm
Total bostadsarea:	687 kvm
Total lokalarea:	55 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne
Lars Hansson i Skåne
VA-SYD
Ragn-Sells Recycling
Öresundskraft
E.ON
E.ON
Anticimex
E.ON

Fastighetsskötsel
Städning
Osorterat avfall
Sorterat avfall
Elavtal avseende volym
Elnät
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem



Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 883 kr och planerat underhåll för 125 331 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-18 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 170 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 229 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Målning av balkonger	2023
Relining av bottenplatta	2019-2020
Byte fjärrvärmewäxlare	2019
Installation av fiber	2018
Trivsselförbättringar på takbalkong samt allmänna utrymmen i källaren	2016
Nya fönster i hela fastigheten samt ny port	2016
Ommålning av trapphuset samt inköp av nya postboxar	2015
Säkerhetsdörrar inköptes och installerades i samtliga lägenheter	2015
All el drogs om i fastigheten (Slutbesiktning gjord under 2015)	2014
Portsystem med taggar installerades	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st)

Pantsättnings- och överlåtelseavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 16 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 16 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	610	559	546	527
Resultat efter finansiella poster	-115	24	18	-482
Förändring av underhållsfond	45	167	163	-28
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-29	-13	-14	-324
Sparande kr / kvm	191	208	201	229
Soliditet (%)	75	75	74	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	874	794	775	752
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	98	98	95	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	874	794	775	752
Driftskostnad, kr / kvm	382	346	353	312
Energikostnad, kr / kvm	255	230	217	196
Ränta, kr / kvm	172	92	53	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	229	225	220	216
Lån, kr / kvm	4 764	4 814	4 865	4 915
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 145	5 200	5 254	5 309
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Snittränta (%)	3,60	1,92	1,09	1,10

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Enligt styrelsens antagna flerårsbudget planeras preliminära årliga avgiftsändringar. För år 2024 har styrelsen beslutat att justera årsavgiften med 5 %.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 566 100	330 000	-1 925 161	23 848
Disposition enligt föreningsstämma			23 848	-23 848
Avsättning till underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-125 331	125 331	
Årets resultat				-114 526
Vid årets slut	12 566 100	374 669	-1 945 982	-114 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 901 313
Årets resultat före fondförändring	-114 526
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 331
Summa över/underskott	-2 060 508

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 060 508
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	600 180	545 604
Övriga rörelseintäkter	3	10 148	13 756
Summa rörelseintäkter		610 328	559 360
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-411 378	-270 252
Övriga externa kostnader	7	-91 998	-66 479
Personalkostnader	8	31 278	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-130 552	-130 553
Summa rörelsekostnader		-602 650	-467 284
Rörelseresultat		7 678	92 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 083	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 287	-68 441
Summa finansiella poster		-122 204	-68 228
Resultat efter finansiella poster		-114 526	23 848
Årets resultat		-114 526	23 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	14 091 268	14 218 070
Inventarier, maskiner och installationer	11	56 250	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 147 518	14 278 070
Summa anläggningstillgångar		14 147 518	14 278 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 275	728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 193	7 132
Summa kortfristiga fordringar		16 468	7 860
Kassa och bank	13	400 882	447 374
Summa omsättningstillgångar		417 350	455 234
SUMMA TILLGÅNGAR		14 564 868	14 733 304



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 566 100	12 566 100
Underhållsfond		374 669	330 000
Summa bundet eget kapital		12 940 769	12 896 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 945 982	-1 925 161
Årets resultat		-114 526	23 848
Summa fritt eget kapital		-2 060 508	-1 901 313
Summa eget kapital		10 880 261	10 994 787
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	1 089 625	2 666 254
Summa långfristiga skulder		1 089 625	2 666 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 445 129	905 956
Leverantörsskulder		35 107	40 604
Skatteskulder		1 237	397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	113 509	125 306
Summa kortfristiga skulder		2 594 982	1 072 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 564 868	14 733 304

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 678	92 076
Avskrivningar	130 551	130 553
	138 229	222 629
 Erhållen ränta	 5 083	 213
Erlagd ränta	-127 286	-68 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	16 026	154 401
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 608	-1 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-16 454	8 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 036	161 374
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	873 000	3 590 889
Amortering av låneskulder	-910 456	-3 628 345
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 456	-37 456
 Årets kassaflöde	-46 492	123 918
Likvida medel vid årets början	447 374	323 456
Likvida medel vid årets slut	400 882	447 374

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	40-100 år
Fiberinstallation	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	600 180	545 604
Summa	600 180	545 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	-	3 588
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 909	8 244
Övriga intäkter	7 239	1 924
Summa	10 148	13 756

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Värme, installationer	-	11 395
El, installationer	2 883	-
Vattenskador	-	2 434
Summa	2 883	13 829

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Husropp, balkonger	125 331	-
Summa	125 331	-

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	19 068	18 228
Teknisk förvaltning	46 380	45 192
Snöröjning	3 723	-
Serviceavtal	4 200	4 050
Förbrukningsmaterial	377	-
El	31 066	34 186
Uppvärmning	125 480	105 427
Vatten och avlopp	32 793	31 402
Avfallshantering	12 945	11 913
Försäkringar	7 132	6 025
Summa	283 164	256 423

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 141	-
Tele och post	810	780
Förvaltningskostnader	43 502	44 880
Revision	23 200	19 400
Bankkostnader	545	619
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	91 998	66 479

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	23 800	-
Summa	23 800	-
Sociala avgifter	7 478	-
Summa	31 278	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	126 802	126 803
Inventarier, maskiner och installationer	3 750	3 750
Summa	130 552	130 553

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	10 497 486	10 497 486
-Mark	4 731 942	4 731 942
Utgående anskaffningsvärden	15 229 428	15 229 428
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 011 358	-884 555
	-1 011 358	-884 555
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 802	-126 803
	-126 802	-126 803
Utgående avskrivningar	-1 138 160	-1 011 358
Redovisat värde	14 091 268	14 218 070
Varav		
Byggnader	9 359 326	9 486 128
Mark	4 731 942	4 731 942
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	14 400 000	14 400 000
Varav byggnader	7 600 000	7 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	75 000	75 000
	75 000	75 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	75 000	75 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 000	-11 250
	-15 000	-11 250
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 750	-3 750
	-3 750	-3 750
<i>Utgående avskrivningar</i>	-18 750	-15 000
Redovisat värde	56 250	60 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 193	7 132
Summa	8 193	7 132

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto 1 Handelsbanken	400 882	447 374
Summa	400 882	447 374

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 445 129	905 956
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 089 625	2 666 254
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	3 534 754	3 572 210

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	3 534 754	3 572 210
Summa	3 534 754	3 572 210

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,56 %	2024-04-30	1 582 085		16 956	1 565 129
Stadshypotek	4,22 %	2025-09-30	1 112 625		11 500	1 101 125
Stadshypotek*	2,78 %	Löst	877 500	-	877 500	-
Stadshypotek*	5,26 %	2024-04-26	-	873 000	4 500	868 500
Summa			3 572 210	873 000	910 456	3 534 754

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	31 278
Upplupna räntekostnader	8 634	4 611
Förutbetalda intäkter	51 202	51 858
Upplupna revisionsarvoden	20 500	16 800
Upplupna driftkostnader	33 173	20 759
Summa	113 509	125 306

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 699 000	3 699 000
Summa ställda säkerheter	3 699 000	3 699 000



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henrik Dahlman
Styrelseordförande

Annica Högman

Jonatan Nästesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår/min elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 32:an i Malmö, org.nr 769614-0370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 32:an i Malmö för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf 32:an i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgå av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

