

Brf Malen 43

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Malen 43
769614-6765
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 Malen 43, 769614-6765, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Amalia Lägermo	Ordförande	2024
Philip Johansson	Ledamot	2024
Klara Öberg	Ledamot	2024
Jim Lägermo	Ledamot	2024
Rola Cortas	Ledamot	2024
Amanda Rognsvåg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Lena Ström	Suppleant	2024
Maria Caceres Philipsen	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Thomas Johansson
Zeljko Turbic

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Malen 43 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adresser är Övre Eneborgsvägen 32 A-B och Sadelmakaregatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 förråd samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
11	27	5

Total tomtarea:	2 308 kvm
Total bostadsarea:	2 176 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-26.

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

Tele2	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Öresundskraft	Serviceavtal värme
Security Assistance	Fastighetsjour
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 118 615 kr och inget planerat underhåll för. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-27 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 350 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 161 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fläktar frånluftsventilation.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installation belysning i gym	2022
Nya säkerhetsdörrar och postboxar	2022
Slipnings- och målningsarbete av källargolv	2021
Ny torktumlare	2021
Nya ståldörrar	2021
Nya entrémattor	2021
Installation av toalettstol i källare	2021
Byte av takfläkt	2021
Stängsel och gånggrind	2021
Armatyr i trapphus	2020
Upprättande av ny p-plats	2020
Tak	2019
Fasad	2019
Porttelefon	2019
Elinstallation vind och källare	2019
Ny tvättmaskin	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 59 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 har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2024 med 10 %.

I årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 264	2 050	2 011	1 997
Resultat efter finansiella poster	-2	-256	-162	22
Förändring av underhållsfond	672	-2	290	330
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-21	77	-121	3
Sparande kr / kvm	151	338	241	293
Soliditet (%)	42	42	42	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	973	897	880	880
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	95	95	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	942	897	880	880
Driftskostnad, kr / kvm	472	336	338	299
Energikostnad, kr / kvm	283	238	255	205
Ränta, kr / kvm	280	117	126	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	309	303	297	291
Lån, kr / kvm	9 923	10 152	10 153	10 384
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	9 923	10 152	10 153	10 384
Räntekänslighet (%)	10	11	12	12
Snittränta (%)	2,83	1,16	1,24	1,27

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

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	18 846 275	618 465	-3 044 258	-255 537
Disposition enligt föreningsstämma			-255 537	255 537
Avsättning till underhållsfond		672 000	-672 000	
Årets resultat				-2 247
Vid årets slut	18 846 275	1 290 465	-3 971 795	-2 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 299 795
Årets resultat före fondförändring	-2 247
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-672 000
Summa över/underskott	-3 974 042

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 974 042
-----------------------------------	-------------------

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	2 126 452	2 029 198
Övriga rörelseintäkter	3	137 938	21 095
Summa rörelseintäkter		2 264 390	2 050 293
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 146 174	-1 406 669
Övriga externa kostnader	7	-106 044	-109 332
Personalkostnader	8	-79 443	-203 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-331 037	-331 038
Summa rörelsekostnader		-1 662 698	-2 050 833
Rörelseresultat		601 692	-540
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 097	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 036	-255 453
Summa finansiella poster		-603 939	-254 997
Resultat efter finansiella poster		-2 247	-255 537
Årets resultat		-2 247	-255 537

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	37 812 627	38 143 664
Summa materiella anläggningstillgångar		37 812 627	38 143 664
Summa anläggningstillgångar		37 812 627	38 143 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 403	55 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 116	80 311
Summa kortfristiga fordringar		99 519	135 965
Kassa och bank	12	429 648	442 280
Summa omsättningstillgångar		529 167	578 245
SUMMA TILLGÅNGAR		38 341 794	38 721 909

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		18 846 275	18 846 275
Underhållsfond		1 290 465	618 465
Summa bundet eget kapital		20 136 740	19 464 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 971 794	-3 044 258
Årets resultat		-2 247	-255 537
Summa fritt eget kapital		-3 974 041	-3 299 795
Summa eget kapital		16 162 699	16 164 945
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	4 983 038	5 425 000
Summa långfristiga skulder		4 983 038	5 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 608 417	16 664 763
Leverantörsskulder		135 987	74 453
Skatteskulder		8 218	5 675
Övriga skulder		300	5 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	443 135	381 747
Summa kortfristiga skulder		17 196 057	17 131 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 341 794	38 721 909

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	601 691	-540
Avskrivningar	331 037	331 038
	932 728	330 498
Erhållen ränta	6 097	456
Erlagd ränta	-610 035	-255 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	328 790	75 501
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	36 446	-13 361
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	120 439	60 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 675	123 113
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 489 155	6 544 200
Amortering av låneskulder	-16 987 463	-6 547 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-498 308	-2 912
Årets kassaflöde	-12 633	120 201
Likvida medel vid årets början	442 280	322 079
Likvida medel vid årets slut	429 647	442 280

(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:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 050 152	1 952 556
Hyror p-platser/garage	66 000	66 242
Övriga objekt	10 300	10 400
Summa	2 126 452	2 029 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	67 620	105
Överlåtelseavgifter	2 416	8 366
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 246	6 058
Övriga intäkter	43 656	6 566
Summa	137 938	21 095

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 187	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 503	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 080	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 519	-
VA & sanitet, installationer	4 168	-
Värme, installationer	4 793	12 775
Ventilation, installationer	-	2 589
El, installationer	5 324	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	11 545	-
Huskropp	44 496	-
Summa	118 615	15 364

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	3 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	656 876
Summa	-	660 626

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	68 987	65 977
Teknisk förvaltning	129 729	-
Besiktningkostnader	-	11 019
Bevakningskostnader	2 981	2 830
Snöröjning	14 633	-
Serviceavtal	4 935	4 935
Förbrukningsmaterial	20 891	12 443
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	10 144
El	147 945	137 797
Uppvärmning	307 668	285 883
Vatten och avlopp	160 695	94 163
Avfallshantering	56 289	37 896
Försäkringar	24 515	21 248
Kabel-TV	32 036	29 054
Bredband	54 030	14 448
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 225	2 842
Summa	1 027 559	730 679

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 183
Kostnader för transportmedel	-	375
Kontorsmateriel och trycksaker	529	758
Tele och post	5 753	4 103
Förvaltningskostnader	69 453	74 687
Revision	21 975	17 775
Bankkostnader	350	5 344
Övriga externa tjänster	3 750	-
Övriga externa kostnader	4 234	2 107
Summa	106 044	109 332

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	60 450	54 783
Övriga arvoden	-	98 208
Utbildning	-	2 738
Summa	60 450	155 729
Sociala avgifter	18 993	48 065
Summa	79 443	203 794

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	306 005	306 005
Markanläggningar	25 032	25 033
Summa	331 037	331 038

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 707 912	36 707 912
-Mark	4 469 000	4 469 000
-Markanläggningar	375 490	375 490
Utgående anskaffningsvärden	41 552 402	41 552 402
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 353 406	-3 047 401
-Markanläggningar	-55 332	-30 300
	-3 408 738	-3 077 701
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-306 005	-306 005
-Årets avskrivning på markanläggning	-25 032	-25 033
	-331 037	-331 038
Utgående avskrivningar	-3 739 775	-3 408 739
 Redovisat värde	37 812 627	38 143 664
 <i>Varav</i>		
Byggnader	33 048 501	33 354 506
Mark	4 469 000	4 469 000
Markanläggningar	295 126	320 158
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	66 000	66 000
Totalt taxeringsvärde	44 866 000	44 866 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>34 066 000</i>	<i>34 066 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	48 116	80 311
Summa	48 116	80 311

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	429 648	442 280
Summa	429 648	442 280

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 608 417	16 664 763
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 983 038	5 425 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 591 455	22 089 763

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	21 591 455	22 089 763
Summa	21 591 455	22 089 763

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	Lån löst	Lån löst	6 529 200	-	6 529 200	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	2 795 417	-	2 795 417	-
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	2 232 000	-	2 232 000	-
Stadshypotek	1,10 %	2024-12-01	5 445 000	-	20 000	5 425 000
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	5 088 146	-	5 088 146	-
Nordea*	4,63 %	2024-01-30	-	6 524 200	15 000	6 509 200
Nordea*	4,56 %	2024-03-01	-	2 705 417	270 000	2 435 417
Nordea*	4,54 %	2024-06-03	-	2 208 000	24 000	2 184 000
Nordea	4,61 %	2025-07-16	-	5 051 538	13 700	5 037 838
Summa			22 089 763	16 489 155	16 987 463	21 591 455

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. Räntan följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 443	79 443
Upplupna räntekostnader	116 284	41 197
Förutbetalda intäkter	167 600	172 466
Upplupna revisionsarvoden	20 300	17 700
Upplupna driftkostnader	59 508	70 941
Summa	443 135	381 747

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	31 685 000	31 685 000
Summa ställda säkerheter	31 685 000	31 685 000

Underskrifter

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

Amalia Lägermo
Styrelseordförande

Philip Johansson

Klara Öberg

Jim Lägermo

Rola Cortas

Amanda Rognsvåg

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Brf Malen 43 - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 12:11PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6618F0923DBB6

APR 29 2024 12:11PM



Apr 12 2024 10:33AM	Robin Zecevic skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2024 12:01PM	Amalia Lägermo granskade dokumentet:
Apr 22 2024 08:41AM	 AMALIA LÄGERMO signerade dokumentet
Apr 16 2024 08:08PM	Klara Öberg granskade dokumentet:
Apr 22 2024 07:09PM	 KLARA ÖBERG signerade dokumentet
Apr 12 2024 10:36AM	Jim Lägermo granskade dokumentet:
Apr 12 2024 10:40AM	 JIM LÄGERMO signerade dokumentet
Apr 29 2024 09:39AM	Rola Cortas granskade dokumentet:
Apr 29 2024 09:40AM	 ROLA CORTAS signerade dokumentet
Apr 18 2024 06:34AM	Amanda Rognsvåg granskade dokumentet:
Apr 22 2024 01:45PM	 AMANDA ROGNSVÅG signerade dokumentet
Apr 12 2024 11:46AM	Philip Johansson granskade dokumentet:
Apr 12 2024 11:46AM	 PHILIP JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 12:06PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 12:11PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 12:11PM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malen 43 org.nr: 769614-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malen 43 för år räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 Malen 43 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor


Brf Malen 43 Revisionsberättelse (1)

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 12:11PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6618F04A69898
APR 29 2024 12:11PM

Registrerade händelser

Apr 12 2024 10:27AM	Robin Zecevic skickade dokumentet till deltagarna
Apr 29 2024 12:06PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 12:11PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 12:11PM	Dokumentet har signerats



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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

