

Årsredovisning 2024

Brf Misteln i Malmö

746000-6195



Välkommen till årsredovisningen för Brf Misteln i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 2	1947	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1977

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 594 kvm. Byggnadernas totalyta är 3594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Gustafsson	Ordförande
Lucas Nilsson	Styrelseledamot
Dennis Olsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Arvid Höjbert	Auktoriserad revisor	EY
Gerhard Hallberg	Internrevisor	Förtroendevald revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	● Spolning av stammar OVK och radonmätning
2023-2024	● Byte av undercentral och värmeväxlare
2023	● Nybyggande av miljöhus Byte av termostater i samtliga lägenheter Reparation och översyn av takbeläggning Upprustning balkongdörrar och porttelefoner Byte av lysrörsarmaturer till LED-belysning
2021-2022	● Renovering av hissar
2021	● Renovering entrépartier 87D & 87E
2020	● Plattsättning Renovering av tvättstugor och torkrum Nya källardörrar
2019	● Nytt låssystem (iLoq) Installation av kameraövervakning Taköversyn och byte av vissa takpannor Stödmurning och fogfyllning

Planerade underhåll

2025	● Renovering av tvättstugor Relining av avloppsstammar Översyn av underhållsplan
-------------	--

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal, el och nät, fjärrvärme	Eon
Fastighetens nyckelsystem Iloq	Bengtssons Låsservice
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Jour och störningstjänst	Örestads Bevakning
Kabel-TV	Tele2
Klottersanering	Sanerings Compagniet
Lokalvård	Servicebyrå
Service och jouravtal hissar	Schindler Hiss AB
Serviceavtal värmeanläggning	Schneider Electric

Teknisk förvaltning	Nabo
VS med undercentral	Sorlet Installation
Återvinning tidningspapper	Stena Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Nabo om fastighetsskötsel uppsagt.

Tecknat avtal med Sekant om fastighetsskötsel som börjar gälla från årsskiftet 2024/2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 272 237	3 056 067	2 772 198	2 705 909
Resultat efter fin. poster	-457 644	-458 232	-74 652	57 479
Soliditet (%)	14	16	19	19
Yttre fond	2 918 023	2 633 715	2 486 715	2 316 371
Taxeringsvärde	49 000 000	49 000 000	49 000 000	45 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	848	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,4	98,0	99,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 365	5 327	4 723	4 757
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 365	5 327	4 723	4 757
Sparande per kvm totalyta, kr	11	88	84	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	38	40	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	155	138	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	58	47	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	251	225	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,66	1,61	-
Räntekänslighet (%)	5,91	6,28	6,12	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen för en förlust detta år. Detta beror på en rad faktorer, däribland ökade räntekostnader och högre driftskostnader än väntat. Under 2024 har vi omförhandlat avtal för att minska kostnader för kommande år. Vi planerar också att lägga om våra lån för 2025, samt planerar en avgiftshöjning under 2025 som vi ämna besluta om i samband med att vi får den totala kostnadsbilden för underhållsbehovet kommande år, särskilt den planerade renoveringen av avloppstammarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	90 406	-	-	90 406
Fond, yttre underhåll	2 633 715	-	284 308	2 918 023
Balanserat resultat	1 524 954	-458 232	-284 308	782 414
Årets resultat	-458 232	458 232	-457 644	-457 644
Eget kapital	3 790 842	0	-457 644	3 333 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	782 414
Årets resultat	-457 644
Totalt	324 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	682 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 105
Balanseras i ny räkning	-353 126
	324 769

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 249 162	3 060 627
Övriga rörelseintäkter	3	-5	49 603
Summa rörelseintäkter		3 249 157	3 110 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 160 139	-2 345 489
Övriga externa kostnader	9	-214 176	-214 027
Personalkostnader	10	-235 142	-158 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 996	-378 084
Summa rörelsekostnader		-3 103 453	-3 096 132
RÖRELSERESULTAT		145 703	14 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	8 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-603 349	-481 095
Summa finansiella poster		-603 347	-472 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 644	-458 232
ÅRETS RESULTAT		-457 644	-458 232

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	22 798 950	22 411 962
Pågående projekt		0	952 234
Summa materiella anläggningstillgångar		22 798 950	23 364 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 798 950	23 364 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 981	52 120
Övriga fordringar	13	536 195	440 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 128	77 128
Summa kortfristiga fordringar		689 304	569 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		689 304	569 492
SUMMA TILLGÅNGAR		23 488 254	23 933 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 406	90 406
Fond för yttre underhåll		2 918 023	2 633 715
Summa bundet eget kapital		3 008 429	2 724 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		782 414	1 524 954
Årets resultat		-457 644	-458 232
Summa fritt eget kapital		324 769	1 066 722
SUMMA EGET KAPITAL		3 333 198	3 790 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 062 000	9 485 000
Summa långfristiga skulder		6 062 000	9 485 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 219 934	9 658 618
Leverantörsskulder		271 723	408 812
Skatteskulder		6 299	8 739
Övriga kortfristiga skulder		21 062	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	574 038	581 676
Summa kortfristiga skulder		14 093 056	10 657 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 488 254	23 933 687

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	145 703	14 098
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	493 996	378 084
	639 699	392 182
Erhållen ränta	2	8 765
Erlagd ränta	-602 389	-481 095
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 312	-80 148
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40 724	-39 049
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-127 065	323 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 029	204 414
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	71 250	-2 668 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	71 250	-2 668 288
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	540 100	2 500 000
Amortering av lån	-401 784	-329 184
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	138 316	2 170 816
ÅRETS KASSAFLÖDE	160 537	-293 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	372 215	665 273
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	532 751	372 215

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Misteln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	1,01 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 262 372	3 048 912
Övriga intäkter	-13 210	11 715
Summa	3 249 162	3 060 627

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	1
Elprisstöd	0	42 624
Försäkringsersättning	0	6 978
Summa	-5	49 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	258 468	263 879
Besiktning och service	100 232	57 848
Städning	99 704	98 017
Trädgårdsarbete	2 584	388
Övrigt	10 000	2 325
Snöskottning	60 206	47 898
Summa	531 194	470 355

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 630	0
Bostäder	0	1 581
Bostäder VVS	0	5 792
Tvättstuga	23 049	21 406
Trapphus/port/entr	0	1 575
Soprum/miljöanläggning	4 183	0
Dörrar och lås/porttele	16 163	2 413
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 570
VA	116 010	4 690
Värme	0	74 052
El	13 826	749
Hissar	213 696	61 131
Fönster	0	14 375
Balkonger	10 250	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 731
Summa	401 807	203 065

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	4 105	0
Trapphus/port/entré	0	32 025
El	0	23 800
Hissar	0	138 644
Tak	0	117 783
Balkonger	0	85 440
Summa	4 105	397 692

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	136 435	135 000
Uppvärmning	523 259	558 613
Vatten	235 110	208 447
Sophämtning	61 331	114 652
Summa	956 135	1 016 712

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 191	52 891
Kabel-TV	41 216	39 706
Arvode teknisk förvaltning	65 172	63 372
Fastighetsskatt	104 320	101 696
Summa	266 899	257 665

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 804	15 473
Övriga förvaltningskostnader	44 010	45 898
Revisionsarvoden	33 125	27 500
Ekonomisk förvaltning	116 424	109 968
Konsultkostnader	11 813	15 188
Summa	214 176	214 027

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	179 253	120 097
Sociala avgifter	55 889	38 435
Summa	235 142	158 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	602 258	481 095
Övriga räntekostnader	1 091	0
Summa	603 349	481 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 989 581	29 527 815
Årets inköp	880 984	3 461 766
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 870 565	32 989 581
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 577 619	-10 199 535
Årets avskrivning	-493 996	-378 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 071 615	-10 577 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 798 950	22 411 962
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 313 945</i>	<i>12 313 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Summa	49 000 000	49 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	750	1 507
Övriga fordringar	0	65 381
Nabo Klientmedelskonto	532 751	363 479
Borgo	1	8 736
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 694	1 141
Summa	536 195	440 244

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 014	29 939
Fastighetsskötsel	0	21 539
Försäkringspremier	65 207	4 436
Kabel-TV	10 382	10 268
Förvaltning	11 525	10 946
Summa	115 128	77 128

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-11	4,00 %	1 005 943	1 005 943
Stadshypotek	2025-07-30	4,01 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	2,28 %	3 275 000	3 375 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,63 %	1 841 491	1 887 675
Stadshypotek	2030-06-30	1,51 %	3 830 000	3 870 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,11 %	1 737 000	1 755 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,32 %	675 000	775 000
Stadshypotek	2025-04-30	4,63 %	2 425 000	2 475 000
Stadshypotek	2025-03-01	4,82 %	492 500	
Summa			19 281 934	19 143 618
Varav kortfristig del			13 219 934	9 658 618

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 831 934 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 270	70 420
Städning	7 672	7 477
El	13 459	11 405
Uppvärmning	68 086	80 650
Utgiftsräntor	76 961	76 001
Vatten	19 920	17 897
Sociala avgifter	20 000	19 793
Förutbetalda avgifter/hyror	280 670	281 033
Beräknat revisionsarvode	22 000	17 000
Summa	574 038	581 676

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 899 000	19 899 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pågår utredning av behov av eventuellt underhåll av avloppsstammar, exempelvis relining.

Underskrifter

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

Malmö

Dennis Olsson
Styrelseledamot

Johan Gustafsson
Ordförande

Lucas Nilsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Höjbert
Revisor

Förtroendevald revisor
Gerhard Hallberg
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 21:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 15:11

DOCUMENT ID:

HkobllCkel

ENVELOPE ID:

S1eqWI8R1eg-HkobllCkel

DOCUMENT NAME:

Brf Misteln i Malmö, 746000-6195 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN EMIL GUSTAFSSON johan.gustafsson86@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:38 29.04.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.26
2. Carl Lucas Jonathan Nilsson mail@nilssonlucas.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:46 29.04.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.184.50
3. DENNIS OLSSON dennis@dson.me	Signed Authenticated	29.04.2025 16:33 29.04.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.184.62
4. Gerhard Hallberg gerhard.hallberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:51 29.04.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.92.223
5. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2025 21:48 29.04.2025 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.22.34

* 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 Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö, org.nr 746000-6195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2024 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 uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Gerhard Hallberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 21:49

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 15:11

DOCUMENT ID:

rk-jbe8R1lg

ENVELOPE ID:

rk9WLLRyxx-rk-jbe8R1lg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gerhard Hallberg gerhard.hallberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 16:49 29.04.2025 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.92.223
2. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:49 29.04.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.22.34

* 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