

Brf Malen 43

Årsredovisning 2022

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Malen 43
769614-6765
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Johansson	Ordförande	2023
Johan Olofsson	Ledamot	2023
Klara Öberg	Ledamot	2023
Maria Caceres Philipsen	Ledamot	2023
Jim Lägermo	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Lena Ström	Suppleant	2023
Amalia Lägermo	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Amalia Lägermo
Lisa Björkelund
Lena Ström

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 364 kr och planerat underhåll för 660 626 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 2020-02-27 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 659 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 303 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 22 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 60 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 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 2023 med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 050	2 011	1 997	1 961
Resultat efter finansiella poster*	-256	-162	22	-3 870
Förändring av underhållsfond	-2	290	330	-355
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	77	-121	3	-3 209
Sparande kr / kvm	338	241	293	322
Soliditet (%)	42	42	42	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	897	880	880	880
Driftskostnad, kr / kvm	336	338	299	309
Energikostnad, kr / kvm	238	255	205	206
Ränta, kr / kvm	117	126	132	125
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	303	297	291	80
Lån, kr / kvm	10 152	10 153	10 384	10 611
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Snittränta (%)	1,16	1,24	1,27	1,17

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean 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.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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	620 091	-2 883 707	-162 177
Disposition enligt föreningsstämma			-162 177	162 177
Avsättning till underhållsfond		659 000	-659 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-660 626	660 626	
Årets resultat				-255 537
Vid årets slut	18 846 275	618 465	-3 044 258	-255 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 045 884
Årets resultat före fondförändring	-255 537
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-659 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	660 626
Summa över/underskott	-3 299 795

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 299 795**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 029 198	1 984 471
Övriga rörelseintäkter	3	21 095	26 255
Summa rörelseintäkter		2 050 293	2 010 726
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 406 669	-1 151 896
Övriga externa kostnader	7	-109 332	-134 793
Personalkostnader	8	-203 794	-280 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-331 038	-331 038
Summa rörelsekostnader		-2 050 833	-1 898 658
Rörelseresultat		-540	112 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		456	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 453	-274 595
Summa finansiella poster		-254 997	-274 245
Resultat efter finansiella poster		-255 537	-162 177
Årets resultat		-255 537	-162 177

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	38 143 664	38 474 701
Summa materiella anläggningstillgångar		38 143 664	38 474 701
Summa anläggningstillgångar		38 143 664	38 474 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 559
Övriga fordringar		55 654	53 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 311	65 896
Summa kortfristiga fordringar		135 965	122 604
Kassa och bank	12	442 280	322 079
Summa omsättningstillgångar		578 245	444 683
SUMMA TILLGÅNGAR		38 721 909	38 919 384

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 846 275	18 846 275
Underhållsfond		618 465	620 091
Summa bundet eget kapital		19 464 740	19 466 366
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 044 258	-2 883 707
Årets resultat		-255 537	-162 177
Summa fritt eget kapital		-3 299 795	-3 045 884
Summa eget kapital		16 164 945	16 420 482
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 425 000	15 560 563
Summa långfristiga skulder		5 425 000	15 560 563
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 664 763	6 532 112
Leverantörsskulder		74 453	59 717
Skatteskulder		5 675	3 035
Övriga skulder		5 326	5 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	381 747	338 449
Summa kortfristiga skulder		17 131 964	6 938 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 721 909	38 919 384

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-540	112 068
Avskrivningar	331 038	331 038
	330 498	443 106
Erhållen ränta	456	350
Erlagd ränta	-255 453	-274 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	75 501	168 861
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-13 361	6 990
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	60 973	91 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 113	267 803
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 544 200	5 197 970
Amortering av låneskulder	-6 547 112	-5 700 882
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 912	-502 912
Årets kassaflöde	120 201	-235 109
Likvida medel vid årets början	322 079	557 188
Likvida medel vid årets slut	442 280	322 079

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 952 556	1 914 177
Hyror p-platser/garage	66 242	64 294
Övriga objekt	10 400	6 000
Summa	2 029 198	1 984 471

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	105	-
Överlåtelseavgifter	8 366	14 252
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 058	2 779
Övriga intäkter	6 566	9 224
Summa	21 095	26 255

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	7 005
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 196
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	895
VA & sanitet, installationer	-	10 016
Värme, installationer	12 775	27 522
Ventilation, installationer	2 589	-
El, installationer	-	2 638
Vattenskador	-	6 721
Summa	15 364	59 993

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	41 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	656 876	64 375
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	162 750
VA & sanitet, installationer	-	7 449
Ventilation, installationer	-	30 243
Markytor	-	49 769
Summa	660 626	356 086

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	65 977	63 337
Besiktningkostnader	11 019	1 511
Bevakningskostnader	2 830	1 412
Serviceavtal	4 935	12 621
Förbrukningsmaterial	12 443	14 418
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 144	-
El	137 797	93 146
Uppvärmning	285 883	340 650
Vatten och avlopp	94 163	120 224
Avfallshantering	37 896	39 386
Försäkringar	21 248	19 000
Kabel-TV	29 054	28 343
Bredband	14 448	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 841	1 770
Summa	730 679	735 817

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 183	18 183
Kostnader för transportmedel	375	208
Kontorsmateriel och trycksaker	758	-
Tele och post	4 103	4 104
Förvaltningskostnader	74 687	91 633
Revision	17 775	17 738
Bankkostnader	5 344	1 074
Övriga externa kostnader	2 107	1 855
Summa	109 332	134 793

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	54 783	116 100
Övriga arvoden	98 208	8 184
Löner till anställda	-	90 024
Utbildning	2 738	-
Summa	155 729	214 308
Sociala avgifter	48 065	66 623
Summa	203 794	280 931

*Historiskt har inte hela kostnaden för styrelsearvodet periodiserats men efter ny bedömning har man beslutat att periodisera hela styrelsearvodet avseende år 2021, därmed har det bokförda styrelsearvodet ökat. Utbetalt styrelsearvode överensstämmer med det arvode som beslutats av föreningsstämman.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	306 005	306 004
Markanläggningar	25 033	25 034
Summa	331 038	331 038

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 707 912	36 707 912
-Mark	4 469 000	4 469 000
-Markanläggningar	375 490	157 990
-Pågående nyanläggningar	-	217 500
	<u>41 552 402</u>	<u>41 552 402</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	217 500
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-217 500
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	41 552 402	41 552 402
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 047 401	-2 741 397
-Markanläggningar	-30 300	-5 266
	<u>-3 077 701</u>	<u>-2 746 663</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-306 005	-306 004
-Årets avskrivning på markanläggning	-25 033	-25 034
	<u>-331 038</u>	<u>-331 038</u>
Utgående avskrivningar	-3 408 739	-3 077 701
 Redovisat värde	38 143 664	38 474 701
 <i>Varav</i>		
Byggnader	33 354 506	33 660 511
Mark	4 469 000	4 469 000
Markanläggningar	320 158	345 190
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 800 000	35 600 000
Lokaler	66 000	60 000
Totalt taxeringsvärde	44 866 000	35 660 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>34 066 000</i>	<i>35 660 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	80 311	65 896
Summa	80 311	65 896

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	442 280	322 079
Summa	442 280	322 079

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 664 763	6 532 112
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 425 000	15 560 563
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	22 089 763	22 092 675

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	22 089 763	22 092 675
Summa	22 089 763	22 092 675

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	6 049 200	-	6 049 200	-
Nordea*	2,33 %	2023-01-30	-	6 544 200	15 000	6 529 200
Stadshypotek**	1,36 %	2023-03-01	3 155 417	-	360 000	2 795 417
Stadshypotek	1,20 %	2023-06-01	2 280 000	-	48 000	2 232 000
Stadshypotek	1,10 %	2024-12-01	5 465 000	-	20 000	5 445 000
Stadshypotek	0,89 %	2023-07-30	5 143 058	-	54 912	5 088 146
Summa			22 092 675	6 544 200	6 547 112	22 089 763

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

*Lånet kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 3,48 %.

**Lånet kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 3,70 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 443	79 443
Upplupna räntekostnader	41 197	27 298
Förutbetalda intäkter	172 466	147 531
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 800
Upplupna driftskostnader	70 941	67 377
Summa	381 747	338 449

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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.

Thomas Johansson
Styrelseordförande

Johan Olofsson

Klara Öberg

Maria Caceres Philipsen

Jim Lägermo

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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 220101-221231







Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 01:33PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643810D03ABA9
APR 18 2023 01:33PM

Registrerade händelser

Apr 13 2023 04:29PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 11:33AM	Thomas Johansson granskade dokumentet:
Apr 18 2023 10:40AM	 THOMAS JOHANSSON signerade dokumentet
Apr 13 2023 04:33PM	Johan Olofsson granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:43PM	 Johan Olofsson signerade dokumentet
Apr 18 2023 12:54PM	Klara Öberg granskade dokumentet:
Apr 18 2023 01:05PM	 KLARA ÖBERG signerade dokumentet
Apr 16 2023 02:58PM	Maria Caceres Philipsen granskade dokumentet:
Apr 16 2023 02:59PM	 MARIA MARCIA CACERES PHILIPSEN signerade dokumentet
Apr 13 2023 04:53PM	Jim Lägermo granskade dokumentet:
Apr 13 2023 04:54PM	 JIM LÄGERMO signerade dokumentet
Apr 18 2023 01:18PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 18 2023 01:33PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 18 2023 01:33PM	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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. 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 Malen 43 för räkenskapsåret 2022 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 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

22 Revisionsberättelse Malen 43


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 18 2023 01:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64380FA7613C7
APR 18 2023 01:34PM

Registrerade händelser

Apr 13 2023 04:21PM	Jonas Tengvall skickade dokumentet till deltagarna
Apr 18 2023 01:32PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 18 2023 01:34PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 18 2023 01:34PM	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 intäkter 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.

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

Vi ser om ditt hus!

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

