



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmbrohamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 18 |

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| RÖNNEHOLM 1 | 1945 | 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

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1957

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 186 kvm och 2 bostadsrättslokaler om totalt 20 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3206 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Susanne Lagerholm | Ordförande |
| Bertil Ekstedt | Styrelseledamot |
| Bengt Anders Björklund | Styrelseledamot |
| Daizy Maud Sarfjord | Styrelseledamot |
| Oskar Ekström Larsson | Styrelseledamot |
| Fredrik Hellström | Suppleant |
| Giedre Karlsson | Suppleant |

Valberedning

Saied Alavei
Seija Hansson

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Jenny Anna-Maria Tobiaeson Revisor Revelino Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● VVC renovering
Byte Elmätare
Iordningställande av uteplats 31:an
- 2022** ● Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 31:an
Översyn av balkonger
Spolning av avloppsstammar
Byte av källardörr - hus 31:an
- 2020** ● Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 35:an
- 2018-2019** ● Renovering av ventilationskanaler
- 2018** ● Nya tvättmaskiner
Fasadtvätt
- 2017** ● Lägenhetsinventering - Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna - Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
- 2016** ● Installation av råttfångare i samtliga hus
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus
Tvättstugeinstallation - ny torktumlare i 33:an
- 2015-2016** ● Renovering yttertrappor ner till källare
- 2015** ● Systematisk brandhanterig
Utomhusbelysning - Gaveln vid 35:an
- 2014-2015** ● Fuktmätning

- 2014 ● Utomhusbelyning - Nya vid Trapphusen
Keramiska plattor - Fasad 35:an
- 2013-2014 ● OVK besiktning
- 2013 ● Nya Värmecirkulationspumpar
Expansionskärl - byte av befintlig kärl
Portkodslås - byte av befintliga lås
- 2012 ● Fasadtvätt
- 2011 ● Ventil byte till tappvarmvattnet
- 2010 ● Värmeväxlarna och radiatorväxlar - uppgraderat
- 2009-2010 ● Takomläggning - tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
- 2005 ● Relining (avloppstammar)
- 2004 ● Renovering yttre källarenedgångar
Motionsrum
- 2003 ● Samlingsrum
Renovering av trapphus
- 2000-2002 ● Renovering av tvättstugor
- 1997 ● Elstambyte
- 1993 ● Rörstambyte
Fönsterbyte
- 1982 ● Nya balkonger

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighet- och trädgårdsskötsel | Lars Hansson i Skåne AB |
| Städning | Lars Hansson i Skåne AB |
| Internetleverantör | Ownit |
| Ekonomisk och Teknisk förvaltning | Sveriges Bostadsrätts Centrum AB |
| Tidning och pappers återvinning | Stena Recykling |
| Glasåtervinning | Ekdahls Åkeri AB |
| Kabel TV | Tele2 |
| Elhandelsavtal | Öresunds Kraft |
| Service Tvättutrustning | JR Service |
| Fjärrvärme | Eon |
| Elavläsning | Our Energi |
| Elavläsning | Techum/IMD |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av ett lån på 8 milj per 2023-01-30. Vi har amorterat 0,5 milj så lånet avser 7,5 milj med en ränta på 4,28%.

Avgiftshöjning per 2023-04-01 med 13% på grundavgiften, 20% på bränslekostnad. EI-tillägget sänktes till 58:- och elförbrukningen beräknas till 1.94 kr/kWh.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp avtalet angående EI-avläsning med Our Energi och tecknat ett nytt med Techum/IMD.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 811 191 | 2 554 375 | 2 538 205 | 2 459 105 |
| Resultat efter fin. poster | 69 707 | 40 980 | 282 470 | -191 775 |
| Soliditet (%) | 13 | 13 | 12 | 11 |
| Yttre fond | 5 971 885 | 5 512 685 | 4 857 660 | 4 245 760 |
| Taxeringsvärde | 68 152 000 | 68 152 000 | 62 504 000 | 62 504 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 875 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,9 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 8 341 | 8 498 | 8 807 | 8 807 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 8 289 | 8 445 | 8 752 | 8 752 |
| Sparande per kvm totalyta | 126 | 138 | 152 | 18 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 61 | 66 | 70 | 68 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 143 | 127 | 125 | 95 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 59 | 46 | 46 | 43 |
| Energikostnad per kvm totalyta | 264 | 238 | 241 | 205 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,01 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 9,53 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 81 271 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------------|--|---------------------------------|------------------|
| Insatser | 48 600 | - | - | 48 600 |
| Fond, yttre underhåll | 5 512 685 | -195 825 | 655 025 | 5 971 885 |
| Balanserat resultat | -1 595 935 | 236 805 | -655 025 | -2 014 155 |
| Årets resultat | 40 980 | -40 980 | 69 707 | 69 707 |
| Eget kapital | 4 006 330 | 0 | 69 707 | 4 076 037 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 359 130 |
| Årets resultat | 69 707 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -655 025 |
| Totalt | -1 944 448 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 129 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 815 448 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 811 191 | 2 554 375 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 98 977 | 9 733 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 910 168 | 2 564 108 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 851 043 | -1 752 746 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -167 041 | -164 922 |
| Personalkostnader | 10 | -131 418 | -119 221 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -206 338 | -206 425 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 355 840 | -2 243 315 |
| RÖRELSERESULTAT | | 554 328 | 320 793 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 53 915 | 11 795 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -538 535 | -291 608 |
| Summa finansiella poster | | -484 620 | -279 813 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 69 707 | 40 980 |
| ÅRETS RESULTAT | | 69 707 | 40 980 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 28 119 151 | 28 283 659 |
| Pågående projekt | | 155 200 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 41 830 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 28 274 351 | 28 325 489 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 28 277 851 | 28 328 989 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 596 | 16 988 |
| Övriga fordringar | 15 | 1 229 754 | 2 063 594 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 2 080 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 243 430 | 2 080 582 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 598 106 | 1 062 234 |
| Summa kassa och bank | | 1 598 106 | 1 062 234 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 841 536 | 3 142 817 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 119 387 | 31 471 806 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 48 600 | 48 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 971 885 | 5 512 685 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 020 485 | 5 561 285 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 014 156 | -1 595 935 |
| Årets resultat | | 69 707 | 40 980 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 944 448 | -1 554 956 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 076 037 | 4 006 329 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 8 000 000 | 19 075 530 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 000 000 | 19 075 530 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 18 575 530 | 8 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 139 722 | 128 369 |
| Skatteskulder | | 4 366 | 8 967 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 323 732 | 252 610 |
| Summa kortfristiga skulder | | 19 043 350 | 8 389 946 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 119 387 | 31 471 806 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 554 328 | 320 793 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 206 338 | 206 425 |
| | 760 666 | 527 218 |
| Erhållen ränta | 50 923 | 11 795 |
| Erlagd ränta | -493 702 | -290 741 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 317 887 | 248 272 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -12 370 | -46 003 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 33 041 | -11 510 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 338 557 | 190 760 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -155 200 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -155 200 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -500 000 | -1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -500 000 | -1 000 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -316 643 | -809 240 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 079 956 | 3 889 196 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 763 313 | 3 079 956 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmbrohamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 | 2,5 - 5 % |
| Inventarier | 15 - 20% |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 210 148 | 2 013 838 |
| Årsavgifter lokaler | 49 536 | 49 542 |
| Hysesintäkter lokaler | 12 000 | 8 000 |
| El | 48 744 | 59 904 |
| El, moms | 81 271 | 67 335 |
| Uppvärmning | 400 077 | 348 480 |
| Dröjsmålsränta | 72 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 4 200 | 7 245 |
| Överlåtelseavgift | 5 147 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -4 | 31 |
| Summa | 2 811 191 | 2 554 375 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Elstöd | 90 504 | 0 |
| Övriga intäkter | 1 020 | 9 733 |
| Återbäring försäkringsbolag | 7 453 | 0 |
| Summa | 98 977 | 9 733 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 405 186 | 342 473 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 34 499 |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 7 900 | 3 331 |
| Brandskydd | 0 | 19 375 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 15 |
| Sophantering | 14 362 | 8 792 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 5 615 |
| Serviceavtal | 9 600 | 9 216 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 4 025 |
| Summa | 437 048 | 427 341 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga | 4 041 | 55 050 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 2 595 |
| VVS | 124 344 | 20 561 |
| Värmeanläggning/undercentral | 7 656 | 0 |
| Summa | 136 041 | 78 206 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| VVS | 0 | 63 100 |
| Balkonger/altaner | 0 | 132 725 |
| Mark/gård/utemiljö | 129 000 | 0 |
| Summa | 129 000 | 195 825 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 196 920 | 210 450 |
| Uppvärmning | 460 028 | 405 887 |
| Vatten | 189 292 | 147 589 |
| Sophämtning/renhållning | 68 390 | 89 067 |
| Grovsopor | 29 160 | 3 831 |
| Summa | 943 790 | 856 824 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 58 244 | 55 189 |
| Kabel-TV | 42 472 | 38 623 |
| Bredband | 4 410 | 5 040 |
| Fastighetsskatt | 100 038 | 95 698 |
| Summa | 205 164 | 194 550 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 1 316 | 1 876 |
| Tele- och datakommunikation | 2 463 | 3 067 |
| Inkassokostnader | 2 058 | 511 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0 | 390 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 13 500 | 16 625 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 1 164 |
| Föreningskostnader | 6 596 | 450 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 98 440 | 94 891 |
| Överlåtelsekostnad | 5 514 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 7 880 | 0 |
| Administration | 7 047 | 15 457 |
| Konsultkostnader | 15 188 | 23 451 |
| Bostadsrätterna Sverige | 7 040 | 7 040 |
| Summa | 167 041 | 164 922 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 106 150 | 96 850 |
| Arbetsgivaravgifter | 25 268 | 22 371 |
| Summa | 131 418 | 119 221 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 538 335 | 291 608 |
| Dröjsmålsränta | 200 | 0 |
| Summa | 538 535 | 291 608 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 37 592 472 | 37 592 472 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 37 592 472 | 37 592 472 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -9 308 813 | -9 144 217 |
| Årets avskrivning | -164 508 | -164 595 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 473 321 | -9 308 813 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 28 119 151 | 28 283 659 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>25 417 060</i> | <i>25 417 060</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 37 030 000 | 37 030 000 |
| Taxeringsvärde mark | 31 122 000 | 31 122 000 |
| Summa | 68 152 000 | 68 152 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 243 453 | 243 453 |
| Utgående anskaffningsvärde | 243 453 | 243 453 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -201 623 | -159 793 |
| Avskrivningar | -41 830 | -41 830 |
| Utgående avskrivning | -243 453 | -201 623 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 41 830 |

| NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna | 3 500 | 3 500 |
| Summa | 3 500 | 3 500 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 15 456 | 14 953 |
| Momsavräkning | 49 091 | 30 920 |
| Klientmedel | 0 | 963 073 |
| Transaktionskonto | 307 987 | 0 |
| Borgo räntekonto | 857 219 | 1 054 648 |
| Summa | 1 229 754 | 2 063 594 |

| NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | -912 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 2 992 | 0 |
| Summa | 2 080 | 0 |

| NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 2024-03-01 | 1,79 % | 2 075 530 | 2 075 530 |
| Stadshypotek | 2024-01-30 | 0,90 % | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Stadshypotek | 2028-01-30 | 1,52 % | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Stadshypotek | 2024-01-30 | 4,28 % | 7 500 000 | 8 000 000 |
| Summa | | | 26 575 530 | 27 075 530 |
| Varav kortfristig del | | | 18 575 530 | 8 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 575 530 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn räntor | 90 363 | 45 530 |
| Förutbet hyror/avgifter | 233 369 | 207 080 |
| Summa | 323 732 | 252 610 |

| NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 076 000 | 28 076 000 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Malmö

Bengt Anders Björklund
Styrelseledamot

Bertil Ekstedt
Styrelseledamot

Daizy Maud Sarfjord
Styrelseledamot

Oskar Ekström Larsson
Styrelseledamot

Susanne Lagerholm
Ordförande

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

Jenny Anna-Maria Tobiaeson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 10:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:29

DOCUMENT ID:

Sk77KoUIC

ENVELOPE ID:

B1G XKjLgA-Sk77KoUIC

DOCUMENT NAME:

Brf Malmbrohamn, 746000-8282 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Daizy Maud Sarfjord daisy.sarfjord@gmail.com | Signed Authenticated | 12.04.2024 19:49 12.04.2024 19:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1947/07/18) IP: 89.253.77.200 |
| 2. SUSANNE LAGERHOLM sussi.ljungstrom@telia.com | Signed Authenticated | 13.04.2024 10:35 13.04.2024 10:32 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1956/05/02) IP: 89.253.77.211 |
| 3. BERTIL EKSTEDT Bertil.ekstedt@gmail.com | Signed Authenticated | 13.04.2024 17:36 12.04.2024 16:36 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1958/06/05) IP: 89.253.77.225 |
| 4. OSKAR EKSTRÖM LARSSON Oskar.Ekstrom.Larsson@gmail.com | Signed Authenticated | 13.04.2024 18:11 13.04.2024 18:10 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/05) IP: 89.253.77.239 |
| 5. Bengt Anders Björklund Anders.Bjorklund@psutbildning.se | Signed Authenticated | 16.04.2024 18:49 16.04.2024 18:46 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1959/01/10) IP: 89.253.77.195 |
| 6. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 10:52 18.04.2024 10:50 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn

Org.nr 746000-8282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 10:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 14:29

DOCUMENT ID:

Hkbmmts8x0

ENVELOPE ID:

SJxfXFsUgA-Hkbmmts8x0

DOCUMENT NAME:

2023-12-31 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Jenny Anna-Maria Tobiaeson jenny.tobiaeson@revelino.se | Signed Authenticated | 18.04.2024 10:53 18.04.2024 10:53 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1976/11/10) IP: 90.225.213.245 |

* 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