

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Malmen**

726000-1198

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-09-11.

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

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Malmen 18 som uppfördes 1944-45. Fastigheten består av 42 lägenheter samt 9 lokaler för uthyrning.

Adresser: Ekgatan 3-7

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m <sup>2</sup>
12	3	72-75
6	2,5	61-66
6	1	38-40
18	1 med kokvrå	24-26
<b>42</b>		

Total bostadsyta är 1 952 m<sup>2</sup> och total lokalyta är 50 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, gym, bastu och ett uthyrningsrum.

#### Fastighetens tekniska status

Utförda arbeten:

2017 Fönsterrenovering

2018 Omläggning dagvattenstammar och iordningställande av gård

2019 Putsarbeten

2023 Installation laddstolpar

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2031. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

#### *Fastighetsförvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

#### **Föreningsfrågor**

##### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.

##### *Överlåtelser*

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

##### *Styrelseledamöter valda på stämman den 27 april 2023*

Magnus Sjögren	Syrelseordförande
Marie Kemi	Ledamot
Magnus Johansson	Ledamot
Susanne Lindmark Svensson	Ledamot
Jonas Möller	Ledamot
Dan Cederquist	Suppleant
Saga Eriksson	Suppleant

##### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

##### *Revisor*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Viktor Friberg  
Suppleant: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har laddstolpar för elbilar installerats, belysning i källare har bytts ut och ny torktumlare har köpts in.

I övrigt har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 280	1 261	1 282	1 282
Resultat efter finansiella poster	-118	52	138	199
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	610	599	576	576
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,01	89,62	90,11	89,89
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 739	3 781	4 248	4 299
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 739	3 781	4 248	4 299
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,33	2,04	2,07
Räntekänslighet (%)	6,13	6,32	7,37	7,46
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	148	159	207
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	184	159	166	137
Driftskostnad (kr/m <sup>2</sup> )	332	302	311	268

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror dels på årets avskrivningar av föreningens byggnad, dels på investeringar gjorda under året. För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 600	231 700	-1 704 982	51 991	<b>-1 303 691</b>
Avsättning fond yttre underhåll		48 300	3 691	-51 991	<b>0</b>
Årets resultat				-118 146	<b>-118 146</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 600</b>	<b>280 000</b>	<b>-1 701 291</b>	<b>-118 146</b>	<b>-1 421 837</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 1 prisbasbelopp.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 701 291
årets förlust	-118 146
	<b>-1 819 437</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 500
i ny räkning överföres	-1 871 937
	<b>-1 819 437</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	1 279 609	1 260 666
Övriga intäkter		57 407	43 231
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 337 016</b>	<b>1 303 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-942 524	-760 493
Administrationskostnader	4	-90 884	-100 149
Löner och ersättningar	5	-75 530	-62 351
Avskrivningar av byggnader	6	-146 000	-146 000
Avskrivning inventarier	7	-22 500	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 277 438</b>	<b>-1 068 993</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 578</b>	<b>234 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		111	0
Räntekostnader		-177 835	-182 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 724</b>	<b>-182 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118 146</b>	<b>51 991</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118 146</b>	<b>51 991</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 154 455	5 300 455
Inventarier, verktyg och installationer	7	90 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 244 455</b>	<b>5 300 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 244 455</b>	<b>5 300 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 434
Övriga fordringar		9 344	4 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 174	35 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 518</b>	<b>43 167</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 010 827	1 006 389
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 010 827</b>	<b>1 006 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 065 345</b>	<b>1 049 556</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 309 800</b>	<b>6 350 011</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 600	117 600
Fond för yttre underhåll		280 000	231 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>397 600</b>	<b>349 300</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 701 291	-1 704 982
Årets resultat		-118 146	51 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 819 437</b>	<b>-1 652 991</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 421 837</b>	<b>-1 303 691</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 217 198	7 298 974
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 217 198</b>	<b>7 298 974</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	81 776	81 776
Leverantörsskulder		219 861	41 056
Skatteskulder		12 894	8 431
Övriga skulder		7 257	9 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 651	213 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>514 439</b>	<b>354 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	9	<b>6 309 800</b>	<b>6 350 011</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-118 146	51 991
Justering för avskrivningar		168 500	146 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>50 354</b>	<b>197 991</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 351	1 727
Förändring av leverantörsskulder		178 805	-20 435
Förändring av kortfristiga skulder		-19 095	14 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>198 713</b>	<b>193 779</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-112 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-112 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-81 776	-910 613
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-81 776</b>	<b>-910 613</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 437</b>	<b>-716 834</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 006 389	1 723 223
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 010 826</b>	<b>1 006 389</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Förbättringar	50
Inventarier och installationer	5

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### *Nettoomsättning*

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Föreningens resultat.

##### *Soliditet (%)*

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

##### *Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### *Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

##### *Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### *Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### *Genomsnittlig skuldränta, %*

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

*Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

*Sparande per kvm (kr/kvm)*

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

*Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

*Driftskostnad per kvm (kr/kvm)*

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

## Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 089 216	1 067 976
Hyresintäkter lokaler	13 500	13 500
Hyresintäkter garage, parkeringsplatser	47 065	45 440
Hyresintäkter antennplats	29 028	33 160
Kabel-tv, bredband	100 800	100 590
<b>Summa avgifter och hyror</b>	<b>1 279 609</b>	<b>1 260 666</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och värme.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>		
El	78 931	48 510
Värme	194 877	186 664
Vatten	84 483	75 805
Renhållning	53 798	71 128
Försäkring	51 190	42 837
Kabel-tv, internet	100 784	95 913
Fastighetsskötsel entreprenad	84 451	82 593
Övriga fastighetskostnader	0	438
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>648 514</b>	<b>603 888</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	225 502	91 037
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>225 502</b>	<b>91 037</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	68 508	65 568
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>942 524</b>	<b>760 493</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	57 276	54 492
Revision	11 500	11 000
Övriga förvaltningskostnader	22 108	34 657
<b>Summa</b>	<b>90 884</b>	<b>100 149</b>

#### Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	61 000	48 300
Arbetsgivaravgifter	14 530	14 051
<b>Summa</b>	<b>75 530</b>	<b>62 351</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	7 240 084	7 240 084
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 240 084</b>	<b>7 240 084</b>
Ingående avskrivningar	-1 939 629	-1 793 629
Årets avskrivningar	-146 000	-146 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 085 629</b>	<b>-1 939 629</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 154 455</b>	<b>5 300 455</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 377 000	17 377 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	<b>29 177 000</b>	<b>29 177 000</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	112 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 500</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar	-22 500	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2,08	2029-01-25	1 001 738	1 001 738
Swedbank Hypotek	2,15	2026-08-25	450 000	450 000
Swedbank Hypotek	1,02	2026-11-25	1 455 236	1 471 012
Swedbank Hypotek	2,60	2025-09-25	1 485 000	1 485 000
Swedbank Hypotek	3,98	2032-06-23	1 305 000	1 335 000
Swedbank Hypotek	2,53	2028-05-24	1 602 000	1 638 000
			<b>7 298 974</b>	<b>7 380 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			81 776	81 776

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

### Not 9 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 658 000	8 658 000
	<b>8 658 000</b>	<b>8 658 000</b>

### Underskrifter

Jönköping, den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Magnus Sjögren  
Ordförande

Marie Kemi

Magnus Johansson

Susanne Lindmark Svensson

Jonas Möller

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

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 19:27

SENT BY OWNER:  
Cathrin Alpteg · 14.03.2024 08:33

DOCUMENT ID:  
ByxvBd7xR6

ENVELOPE ID:  
BywSd7e0p-ByxvBd7xR6

DOCUMENT NAME:  
726000-1198 Bostadsrättsföreningen Malmen för 20230101-2023  
1231.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE LINDMARK SVENSSON susanne.svensson@dbschenker.com	Signed Authenticated	14.03.2024 13:17 14.03.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/27) IP: 147.161.188.163
2. MAGNUS KARL JOHAN SJÖGREN magnussjogren1927@outlook.com	Signed Authenticated	14.03.2024 16:12 14.03.2024 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/06) IP: 83.252.176.94
3. LARS JONAS MÖLLER ljonas.moller@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2024 16:48 14.03.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/13) IP: 83.187.163.54
4. Marie Kemi kemi.marie@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 20:36 18.03.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/03) IP: 83.252.141.49
5. MAGNUS JOHANSSON magnus.pt.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 14:14 25.03.2024 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/23) IP: 83.252.187.3
6. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	Signed Authenticated	25.03.2024 19:27 25.03.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 78.66.238.143

\* 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 Malmen  
Org.nr. 726000-1198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmen för år 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 31 december 2023 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.

### 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 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

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Malmen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 tryggsamt 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Viktor Friberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.03.2024 19:31

SENT BY OWNER:  
Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 25.03.2024 19:30

DOCUMENT ID:  
S1ejRGrJ1A

ENVELOPE ID:  
SJoRMryJA-S1ejRGrJ1A

DOCUMENT NAME:  
RB.pdf  
2 pages

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	✍ Signed	25.03.2024 19:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20).
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	25.03.2024 19:30	Low	IP: 78.66.238.143

\* 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

