

Årsredovisning 2022

Brf Malmö Living

769621-1874



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMÖ LIVING

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-03-09.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-16.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2019-08-27.

Frivillig moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad. Föreningen är även registrerad för IMD moms (individuell mätning och debitering) för el och vatten.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Rallaren 2 inkl. marken. Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 735 kvm och 2 lokaler om totalt 184 kvm.

Parkering

Föreningens medlemmar kan hyra parkeringsplatser i ett närliggande parkeringsgarage. Föreningen har genom avtal tilldelats 54 parkeringsplatser. Föreningen har också tillgång till en bilpool.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Rajne Söderberg	ordförande
Peter Arendt	kassör
Montathar Faraon	t om 2022-06-15
Fabian Lind	sekreterare, tillträdde 2022-06-15
Christian Mattsson	
Paul Nilsson	
Niklas Sjölund	sekreterare, avgick 2022-06-15
Christina Follrud	suppleant, tillträdde 2022-06-15
Tord Olsson	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Riksbyggen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 10% 2022-01-01 och höjdes sen med 5% den 2023-04-01.

Föreningen har under året amorterat 1 894 624 kr, vilket täcker den genomsnittliga årliga underhållskostnaden, som enligt underhållsplanen uppgår till ca 1 400 000 kr fram till 2069. Därmed skapas möjlighet att i framtiden finansiera större underhållsåtgärder (enligt plan år 2039, 2049, 2059 och 2069) genom att ta upp nya lån. På detta sätt kan kostnaderna fördelas jämnare och rättvisare över åren. Eftersom fastigheten är ny och därmed i mycket gott skick beräknas kostnaderna för underhåll vara mycket begränsade de första tjugo åren. Samtidigt sliter dagens medlemmar gradvis på fastigheten under denna tid och bör därför bekosta sitt slitage genom amorteringar, så att framtida medlemmar inte drabbas av orimligt hög belåning eller kraftigt höjda avgifter för att finansiera framtida underhållsåtgärder.

För närvarande har föreningen en planenlig amortering på ca 800 000 kr per år, med möjlighet till extraamortering.

Föreningen visar ett stort minusresultat. Detta beror främst på att den årliga avskrivningen bokförs som en kostnad. Avskrivningen är dock ingen utgift och innebär inte att kassan minskar. Föreningens likviditet är tvärtom fortsatt mycket god och uppgick vid årets slut till ca 3 miljoner.

Tvåårsbesiktningen har slutförts och majoriteten av anmälningarna har åtgärdats av Veidekke/Nordr. Dock noterades felaktiga plåtarbeten på fasaden och styrelsen beställde därför en särskild besiktning (SÄB) av fasad och plåt. Den visade på otillräckligt skydd mot vattenskador framför allt vid ett stort antal fönster. Besiktningsmannen rekommenderade skyndsam åtgärd men Veidekke/Nordr hade vid verksamhetsårets slut inte åtgärdat bristerna.

Övriga uppgifter

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften uppgår till 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 120 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 612 610	4 992 821	3 351 898	-
Resultat efter fin. poster	-2 352 071	-1 820 107	-2 012 782	-
Soliditet, %	77	77	77	-
Yttre fond	897 153	503 000	-	-
Taxeringsvärde	197 681 000	131 539 000	131 539 000	131 539 000
Sparande för framtida underhåll, kr/kvm	284	338	325	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	607	674	674	-
Uppvärmning, kr/kvm	41	43	-	-
Fastighetsel, kr/kvm	6	20	-	-
Vatten, kr/kvm	32	34	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 796	15 127	15 394	-
Indirekt nettoskuldsättning	81 835 500	83 265 254	84 726 376	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,04	0,51	-
Årets amortering	1 894 624	1 531 868	443 600	-
Belåningsgrad, %	22,61	22,88	23,05	254,20
Räntekänslighet	25	22,8	22,8	-
I kostnad för uppvärmning och fastighetsel ingår inte medlemmarnas individuella kostnader för varmvatten och el. Kostnaden för uppvärmning, el och vatten bokfördes på annat sätt 2020 och blir inte jämförbar.				
Soliditet definieras som justerat eget kapital uttryckt i procent av totalt kapital.				
Sparande definieras som årets resultat minus avskrivningar och kostnader för planerat underhåll per kvm.				
Belåningsgrad definieras som fastighetslån i procent av bokfört värde för byggnad och mark				
Räntekänsligheten anger hur många procent som avgiften måste höjas för att likviditeten inte ska sjunka, om den genomsnittliga räntan höjs med en procentenhet.				

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	299 060 000	-	-	299 060 000
Fond, yttre underhåll	503 000	-	394 153	897 153
Balanserat resultat	-2 515 782	-1 820 107	-394 153	-4 730 042
Årets resultat	-1 820 107	1 820 107	-2 352 071	-2 352 071
Eget kapital	295 227 111	0	-2 352 071	292 875 039

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 730 042
Årets resultat	-2 352 071
Totalt	<u><u>-7 082 114</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	503 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-112 178
Balanseras i ny räkning	-7 472 936
	<u><u>-7 082 114</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 612 610	4 992 821
Rörelseintäkter		159 859	199 929
Summa rörelseintäkter		4 772 469	5 192 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 921 295	-1 930 042
Övriga externa kostnader	7	-260 131	-229 178
Personalkostnader	8	-180 370	-61 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 072	-3 870 072
Summa rörelsekostnader		-6 231 868	-6 090 711
RÖRELSERESULTAT		-1 459 398	-897 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		626	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-893 299	-922 146
Summa finansiella poster		-892 673	-922 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 352 071	-1 820 107
ÅRETS RESULTAT		-2 352 071	-1 820 107

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	375 244 925	379 114 997
Summa materiella anläggningstillgångar		375 244 925	379 114 997
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 375 244 925	 379 114 997
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		134 870	57 056
Övriga fordringar	11	72 121	50 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	140 194	193 158
Summa kortfristiga fordringar		347 185	300 655
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 948 187	3 434 837
Summa kassa och bank		2 948 187	3 434 837
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 3 295 372	 3 735 492
 SUMMA TILLGÅNGAR		 378 540 297	 382 850 489

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 060 000	299 060 000
Yttre underhållsfond		897 153	503 000
Summa bundet eget kapital		299 957 153	299 563 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 730 042	-2 515 782
Årets resultat		-2 352 071	-1 820 107
Summa fritt eget kapital		-7 082 114	-4 335 889
SUMMA EGET KAPITAL		292 875 039	295 227 111
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	58 749 335	84 855 908
Summa långfristiga skulder		58 749 335	84 855 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		26 106 573	1 894 624
Leverantörsskulder		57 503	171 164
Skatteskulder		110 800	87 980
Övriga kortfristiga skulder		72 807	51 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	568 239	562 152
Summa kortfristiga skulder		26 915 922	2 767 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 540 297	382 850 489

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 434 837	2 394 968
Resultat efter finansiella poster	-2 352 071	-1 820 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 870 072	3 870 072
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 518 001	2 049 965
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 530	1 065 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-63 497	-544 179
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 407 974	2 571 737
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 894 624	-1 531 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 894 624	-1 531 868
Årets kassaflöde	-486 650	1 039 869
Likvida medel vid årets slut	2 948 187	3 434 837

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Malmö Living har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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:

Komponent	Andel i % av byggnadsvärde	Avskrivning i år	Avskrivning i %
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,29
Stomkompletteringar	18	120	0,63
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll måste göras enligt föreningens stadgar och ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Fonden är endast en post i balansräkningen och innehåller inga sparade medel. Reservering till fonden är enbart en bokföringstransaktion. Föreningens underhåll kan endast finansieras med verkligt sparade pengar eller genom upplåning.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avgift för TV, telefoni och bredband	236 328	238 847
El	215 799	188 636
Hysesintäkter, lokaler	620 602	615 858
Rabatter lokaler	-41 667	0
Varmvatten	101 884	83 212
Årsavgifter, bostäder	3 479 664	3 866 268
Övriga intäkter	159 859	199 929
Summa	4 772 469	5 192 750

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	158 722	25 946
Fastighetsskötsel	227 100	246 564
Löpande reparationer	164 796	249 677
Trädgårdsarbete	9 312	23 930
Summa	559 929	546 117

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	112 178	108 847
Summa	112 178	108 847

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	251 376	306 276
Sophämtning	96 152	85 892
Uppvärmning	338 694	332 009
Vatten	183 319	195 279
Summa	869 541	919 455

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Avgift för TV, telefoni och bredband	238 880	239 948
Fastighetsförsäkringar	73 956	71 685
Fastighetsskatt	66 810	43 990
Summa	379 646	355 623

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	94 244	90 786
Förbrukningsmaterial	4 897	17 007
Konsultkostnader	5 174	26 646
Revisionsarvoden	15 653	15 822
Övriga förvaltningskostnader	140 164	78 917
Summa	260 131	229 178

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	36 170	13 991
Styrelsearvoden	144 200	47 429
Summa	180 370	61 420

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	893 208	913 997
Övriga räntekostnader	91	8 149
Summa	893 299	922 146

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	386 861 000	386 861 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>386 861 000</u>	<u>386 861 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 746 003	-3 875 931
Årets avskrivning	-3 870 072	-3 870 072
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 616 075</u>	<u>-7 746 003</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>375 244 925</u>	<u>379 114 997</u>
I utgående restvärde ingår mark med	108 017 000	108 017 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 400 000	95 756 000
Taxeringsvärde mark	51 281 000	35 783 000
Summa	197 681 000	131 539 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 121	50 441
Summa	72 121	50 441
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Avgift för TV, telefoni och bredband	20 163	20 163
Ekonomisk förvaltning	23 561	22 731
Fastighetsskötsel	1 615	40 403
Försäkringspremier	63 665	61 223
Städning	11 965	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 225	48 638
Summa	140 194	193 158

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2026-01-28	0,74 %	29 575 000	29 575 000
SEB	2025-01-28	1,28 %	29 576 000	29 576 000
SEB	2023-01-28	1,10 %	25 704 908	27 599 532
Summa			84 855 908	86 750 532
<i>Varav kortfristig del</i>			26 106 573	1 894 624

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Lånet med villkorsändringsdag 2023-01-28 har satts om till en ränta på 3,79% och är bundet till 2024-01-29.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 907	14 161
Fastighetsel	30 673	29 058
Förutbetalda avgifter/hyror	475 751	464 581
Upplupna kostnader, renhållningsavgift	1 198	0
Uppvärmning	45 710	54 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53
Summa	568 239	562 152

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	88 801 000	88 801 000
Summa	88 801 000	88 801 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har efter stämmans godkännande träffat en överenskommelse med byggbolaget Veidekke, vilket innebär en ersättning på 1 400 000 kr för att terrassytan på plan 8 blev mindre än utlovat.

Malmö, 2023 - 04 - 21

Ort och datum



Rajne Söderberg
Ordförande



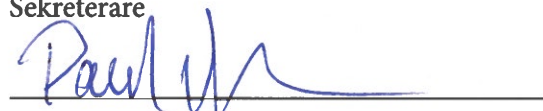
Peter Arendt
Kassör



Fabian Lind
Sekreterare

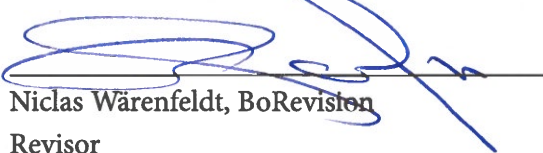


Christian Mattsson



Paul Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 05



Niclas Wärenfeldt, BoRevision
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Malmö Living, org.nr. 769621-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmö Living för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmö Living för räkenskapsåret 2022 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 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.

Uppsala 2023-05-05

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor