



Brf Malen

ÅRSREDOVISNING

2024

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Brf Malen, org.nr 769606-4182, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som bildades 2000. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Malen 42, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Sadelmakaregatan 5A-B och Övre Eneborgsvägen 34A-B.

Föreningen har 42 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 2 097 m². Föreningen har även 10 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 10 st
- 2 rum & kök, 25 st
- 3 rum & kök, 7 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året startades en ny underhållsplan upp tillsammans med HSB Skåne. Fastigheten besiktigades i mars 2024 och underhållsplanen sammanställdes.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts

- ny led-belysning i trapphus
- översikt av fasad med lagning av skador på fasaden åt söder
- byte av källardörr efter inbrott och byte av brytlister på samtliga övriga dörrar.

Föreningen för de närmaste 10 åren planeras

- omläggning av tak
- relining av avlop i bottenplatta
- åtgärder på dagvatten
- statuskontroll av radiatorer
- OVK
- målning av trapphus
- byte av takfläktar

Föreningen har serviceavtal med Strands för tvättutrustning samt med Bravida för värme och ventilation.

Ekonomi

Vid årets ingång hade föreningen 1 439 503 kronor i likvida medel. Den 31/12 2024 var behållningen 1 196 487 kronor.

Driftskostnaderna har varit ca 300 000 kr högre än föregående år. I denna post ingår både löpande underhåll och planerat underhåll. Båda dessa poster kan variera mycket mellan åren. För mer information se not 3.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca -155 000 kr jämfört med ca -194 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 108 000 kr.

Avgifter höjdes med 4% per 2024-04-01. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna 17% per 2025-02-01.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåts (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början hade föreningen 50 medlemmar och vid räkenskapsårets slut 50 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Ronny Ekdahl, ordförande
Hans Peder Henriksson
Steen Petersen
Ricky Wrentner

Suppleant: Inge Nilsson

Auktoriserad revisor var KPMG AB, vald vid föreningsstämman.

Målet för föreningen är att väl förvalta fastigheten och dess ekonomi och att det ska vara en trevlig förening för medlemmarna att bo i.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 898	1 834	1 745	1 759
Årets resultat, tkr	-280	9	188	6
Soliditet (%)	28	29	28	27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	886	852	812	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95	98	
Energikostnader (el, värme, vatten) kr/kvm	279	252	249	
Skuldsättning, kr/kvm	7 445	7 569	7 686	7 803
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 445	7 569	7 686	7 803
Sparande, kr/kvm	72	141	225	255
Räntekänslighet	8	9	9	38

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet årsavgifter för bostäder (kr/kvm) beräknas utifrån total boyta på 2 097 kvm.

I årsavgifter ingår värme och vatten, men ingen hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2024 beror på avskrivning av byggnad samt ökade underhållskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt med att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 februari 2024 med 4 procent och 1 februari 2025 med 17 procent. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare.

Förändring Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	6 013 000		394 750	94 851	9 056
Disposition enligt stämmobeslut				9 056	-9 056
Från fond för yttre underhåll			-232 938	232 938	
Till fond för yttre underhåll			108 000	-108 000	
Årets resultat					-280 327
Vid årets slut	6 013 000		269 812	228 845	-280 327

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-280 324	9 056
Från fond för yttre underhåll*	232 938	88 125
Till fond för yttre underhåll**	-108 000	-287 000
Resultat efter disposition av underhåll	-155 386	-189 819

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (avsättning sker enligt underhållsplan).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	228 845,00
Årets resultat	-280 327,02
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-51 482,02

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 898 171	1 829 232
Övriga rörelseintäkter	2	4 302	45 250
Summa rörelseintäkter		1 902 473	1 874 482
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 277 469	-1 022 434
Övriga externa kostnader	4	-138 281	-90 257
Personalkostnader och arvoden	5	-68 760	-62 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 332	-199 332
Summa rörelsekostnader		-1 683 842	-1 374 849
Rörelseresultat		218 631	499 633
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 589	4 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 544	-494 871
Summa finansiella poster		-498 955	-490 577
Resultat efter finansiella poster		-280 324	9 056
Resultat före skatt		-280 324	9 056
Årets resultat		-280 324	9 056

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		21 040 781	21 240 113
Summa materiella anläggningstillgångar		21 040 781	21 240 113
Summa anläggningstillgångar		21 040 781	21 240 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	-27
Övriga fordringar		9 491	3 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 287	13 191
Summa kortfristiga fordringar		40 778	17 070
<i>Kassa och bank</i>		1 196 488	1 439 503
Summa omsättningstillgångar		1 237 266	1 456 573
SUMMA TILLGÅNGAR		22 278 047	22 696 686



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		6 013 000	6 013 000
Fond för yttre underhåll		269 812	394 750
Summa bundet eget kapital		6 282 812	6 407 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		228 845	94 851
Årets resultat		-280 327	9 056
Summa ansamlad förlust		-51 482	103 907
Summa eget kapital		6 231 330	6 511 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 505 991	7 938 336
Summa långfristiga skulder		5 505 991	7 938 336
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 106 770	7 934 742
Leverantörsskulder		114 572	56 964
Aktuella skatteskulder		4 132	5 737
Övriga skulder		-	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	315 252	248 815
Summa kortfristiga skulder		10 540 726	8 246 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 278 047	22 696 686

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-280 324	9 056
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	199 332	199 332
	-80 992	208 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 992	208 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 313	24 164
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	123 610	-57 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 305	174 598
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-260 320	-245 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 320	-245 320
Årets kassaflöde	-243 015	-70 722
Likvida medel vid årets början	1 439 503	1 510 225
Likvida medel vid årets slut	1 196 488	1 439 503

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda och erhållna räntor		
Erhållen ränta	23 589	4 294
Erlagd ränta	-522 544	-480 356
	-498 955	-476 062

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan men 2014 ändrades modellen till en rak avskrivning på 102 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	år
- Byggnader	Rak	0,82%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter besutas av styrelsen och sker enligt upprättad underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 857 571	1 787 232
Hyror	40 600	42 000
Summa	1 898 171	1 829 232

I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga avgifter	4 302	5 344
Övriga intäkter	-	39 906
Summa	4 302	45 250

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elenergi	76 859	94 423
Uppvärmning	350 022	317 503
Vatten	158 353	132 282
Renhållning	33 943	42 326
Fastighetsservice	201 456	201 279
Försäkring	31 069	33 271
Kommunikation	3 286	2 976
Löpande underhåll	126 700	43 511
Planerat underhåll	232 938	88 125
Fastighetsavgift/-skatt	62 843	66 738
Summa	1 277 469	1 022 434

Fastighetsavgift/-skatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsavgift/skatt	62 843	66 738
Summa	62 843	66 738

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2024 på 1 630 kr per lägenhet. För Brf Malen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	138 281	90 257
Summa	138 281	90 257

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	57 300	52 480
Sociala avgifter	11 460	10 346
Summa	68 760	62 826

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 308 309	24 308 309
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 308 309	24 308 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 986 197	-4 786 865
Årets avskrivningar	-199 332	-199 332
	-5 185 529	-4 986 197
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 040 780	21 240 112

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	10 400 000	42 400 000
Summa	32 000 000	10 400 000	42 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	31 287	10 589
Övrigt	-	2 605
Summa	31 287	13 194

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,37%	2025-01-30	2025-01-30	2 373 925	2 400 825
Stadshypotek	4,03%	2026-01-30	2026-01-30	5 564 411	5 622 831
Stadshypotek	2,95%	2025-03-30	2025-03-28	4 776 922	4 911 922
Stadshypotek	3,02%	2025-03-02	2025-09-01	2 897 503	2 937 503
Summa				15 612 761	15 873 081
Avgår kortfristig del				-10 106 770	-7 934 742
Varav långfristig del				-5 505 991	

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet.

Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 14 200 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	18 987 500	18 987 500
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 987 500	18 987 500

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	143 161	93 106
Räntekostnader lån	29 952	23 239
Arvode styrelse + sociala avg	68 760	68 996
Revisionsarvode	20 000	-
Öresundskraft	53 379	55 780
Underhållskostnader	-	7 694
Summa	315 252	248 815

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av våra underskrifter.
Helsingborg

Ronny Ekdahl

Hans Peder Henriksson

Steen Petersen

Ricky Wrentner

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt den dagen som framgår av min underskrift

KPMG AB
Per Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545666913

Dokument

915 Malen Årsredovisning 2024 digital sign.pdf
Huvuddokument
13 sidor
*Startades 2025-05-01 07:35:29 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-05-02 08:55:14 CEST (+0200)*

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Ronny Mikael Ekdahl (RME)
ronny.ekdahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNY MIKAEL EKDAHL"
Signerade 2025-05-01 09:36:03 CEST (+0200)

Hans Peder Henriksson (HPH)
hanspederhenriksson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS PEDER HENRIKSSON"
Signerade 2025-05-01 10:05:39 CEST (+0200)

Steen Petersen (SP)
steen.petersen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEEN PETERSEN"
Signerade 2025-05-01 09:51:14 CEST (+0200)

Ricky Wrentner (RW)
rickywrentner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-OLLIE RICKY WRENTNER"
Signerade 2025-05-01 22:27:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545666913

Per Jakobsson (PJ)
per.jakobsson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Åke Henning Jakobsson"
Signerade 2025-05-02 08:55:14 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malen, org. nr 769606-4182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Malen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-02 06:57:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne