

Årsredovisning 2023

Brf Misteln i Malmö

746000-6195



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Misteln i Malmö

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Friheten 2	1947	Malmö

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1977

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 594 kvm. Byggnadernas totalyta är 3594 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joacim Westman	Ordförande
Anna Charlotte Slørdal Schjøllberg	Styrelseledamot
Dennis Olsson	Styrelseledamot
Elisabet Olsson	Styrelseledamot
Saga Mileva Elenita Blomster Dzakovic	Styrelseledamot
Elin Konrad	Suppleant

Valberedning

Lucas Nilsson (sammankallande) och Josefine Monell.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Karin Svensson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
Lucas Nilsson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-09. Omröstning av uppförande av miljöhus.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-01. Behandling av medlem inskickad motion, samt val av nya ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2016-2022 ● Hissar

Planerade underhåll

2024 ● Spolning av stammar
OVK
Radonmätning

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal, el och nät, fjärrvärme	Eon
Fastighetens nyckelsystem Iloq	Bengtssons Låsservice
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Jour och störningstjänst	Örestads Bevakning
Kabel-TV	Tele2
Klottersanering	Sanerings Compagniet
Lokalvård	Servicebyrån
Service och jouravtal hissar	Schindler Hiss AB
Serviceavtal värmeanläggning	Schneider Electric
Sophus och utemiljö	Mark och Miljö AB
Teknisk förvaltning	Nabo
VS med undercentral	Sorlet Installation
Återvinning tidningspapper	Stena Recycling
Elinstallationer	BEMT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 7% pga det allmänna läget i samhället som orsakat kraftigt höjda marknadspriser inom en rad tunga sektorer
- Byte av undercentral och värmeväxlare
- Byte av termostater i samtliga lägenheter
- Nybyggnad av miljöhus och plantering kring huset
- Reparation och översyn av takbeläggning
- Upprustning av balkongdörrar och porttelefoner i de lägenheter som uppvisat behov av åtgärder
- Byte av lysrörsarmaturer till LED-belysning i samtliga tvättstugor och torkrum, samt i vissa trapprum
- Uppdatering av föreningens ordningsregler
- Klottersanering av fasad
- Återkommande service av tvättmaskiner och torktumlare
- Ärende rörande kameraövervakning med Integritetsskyddsmyndigheten
- Föreningen har nyttjat förvaltaren Nabos leverantörer vid enstaka tillfällen
- Styrelsen har vid flertal tillfällen nyttjat föreningen Bostadsrätternas tjänster för rådgivning

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 056 067	2 772 198	2 705 909	2 650 086
Resultat efter fin. poster	-458 232	-74 652	57 479	-92 954
Soliditet (%)	16	19	19	20
Yttre fond	2 633 715	2 486 715	2 316 371	2 404 249
Taxeringsvärde	49 000 000	49 000 000	45 800 000	45 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	848	771		-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	99,9		-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 327	4 723	4 757	4 491
Skuldsättning per kvm totalyta	5 327	4 723	4 757	4 491
Sparande per kvm totalyta	88	84	153	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	40	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	138	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	251	225	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	1,61	1,69	-
Räntekänslighet (%)	6,28	6,12	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2023 visar negativt årets resultat som till större delen beror på avskrivningar, högre drifts- och räntekostnader. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen gjort en avgiftshöjning under 2023 på 9 % och en i januari 2024 på 7 %. Under 2024 kommer föreningen att se över föreningens kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna och föreningens lån och bindningstider.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	90 406	-	-	90 406
Fond, yttre underhåll	2 486 715	-	147 000	2 633 715
Balanserat resultat	1 746 606	-74 652	-147 000	1 524 954
Årets resultat	-74 652	74 652	-458 232	-458 232
Eget kapital	4 249 075	0	-458 232	3 790 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 524 954
Årets resultat	-458 232
Totalt	1 066 722

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	682 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-397 692
Balanseras i ny räkning	782 414
	1 066 722

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 056 067	2 772 198
Övriga rörelseintäkter	3	54 163	1 001
Summa rörelseintäkter		3 110 230	2 773 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 345 489	-1 889 264
Övriga externa kostnader	9	-214 027	-178 828
Personalkostnader	10	-158 532	-126 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 084	-377 944
Summa rörelsekostnader		-3 096 132	-2 572 290
RÖRELSERESULTAT		14 098	200 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 765	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-481 095	-275 626
Summa finansiella poster		-472 330	-275 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-458 232	-74 652
ÅRETS RESULTAT		-458 232	-74 652

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	22 411 962	19 328 280
Pågående projekt		952 234	1 745 712
Summa materiella anläggningstillgångar		23 364 196	21 073 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 364 196	21 073 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 120	26 811
Övriga fordringar	13	440 244	668 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 128	127 474
Summa kortfristiga fordringar		569 492	822 501
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 000
Summa kassa och bank		0	1 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		569 492	823 501
SUMMA TILLGÅNGAR		23 933 687	21 897 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 406	90 406
Fond för yttre underhåll		2 633 715	2 486 715
Summa bundet eget kapital		2 724 121	2 577 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 524 954	1 746 606
Årets resultat		-458 232	-74 652
Summa fritt eget kapital		1 066 722	1 671 954
SUMMA EGET KAPITAL		3 790 842	4 249 075
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 485 000	11 726 859
Summa långfristiga skulder		9 485 000	11 726 859
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 658 618	5 245 943
Leverantörsskulder		408 812	161 377
Skatteskulder		8 739	10 038
Övriga kortfristiga skulder		0	6 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	581 676	497 469
Summa kortfristiga skulder		10 657 845	5 921 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 933 687	21 897 493

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 098	200 909
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	378 084	377 944
	392 182	578 853
Erhållen ränta	8 765	65
Erlagd ränta	-481 095	-275 626
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 148	303 292
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 049	-16 175
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	323 611	-53 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 414	233 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 668 288	-1 180 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 668 288	-1 180 851
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	3 053
Amortering av lån	-329 184	-307 237
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 170 816	-304 184
ÅRETS KASSAFLÖDE	-293 058	-1 251 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	665 273	1 916 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	372 215	665 273

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Misteln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,01 - 4,62 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 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.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 048 912	2 771 720
Bastuavgifter	1 680	280
Andrahandsuthyrning	5 475	198
Summa	3 056 067	2 772 198

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	4 561	1 001
Elprisstöd	42 624	0
Försäkringsersättning	6 978	0
Summa	54 163	1 001

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	263 879	246 225
Larm och bevakning	3 484	15 813
Städning	86 304	82 611
Städning beställning	11 713	12 332
Besiktning och service	54 364	40 089
Brandskydd	0	165 086
Trädgårdsarbete	388	14 236
Övrigt	2 325	6 125
Snöskottning	47 898	0
Summa	470 355	582 517

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	9 732
Bostäder	1 581	35 360
Bostäder VVS	5 792	0
Tvättstuga	21 406	30 972
Trapphus/port/entr	1 575	0
Soprum/miljöanläggning	0	7 350
Dörrar och lås/porttele	2 413	36 212
Övriga gemensamma utrymmen	11 570	0
VA	4 690	0
Värme	74 052	0
Ventilation	0	8 191
El	749	0
Hissar	61 131	41 857
Fönster	14 375	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 731	0
Summa	203 065	169 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	32 025	0
El	23 800	0
Hissar	138 644	0
Tak	117 783	0
Balkonger	85 440	0
Summa	397 692	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	135 000	142 187
Uppvärmning	558 613	495 439
Vatten	208 447	170 050
Sophämtning	114 652	107 111
Summa	1 016 712	914 787

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 891	44 495
Kabel-TV	39 706	37 984
Arvode teknisk förvaltning	63 372	42 591
Fastighetsskatt	101 696	97 216
Summa	257 665	222 286

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	15 473	19 247
Övriga förvaltningskostnader	45 898	28 009
Juridiska kostnader	0	4 705
Revisionsarvoden	27 500	19 875
Ekonomisk förvaltning	109 968	105 504
Konsultkostnader	15 188	1 488
Summa	214 027	178 828

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120 097	96 600
Sociala avgifter	38 435	29 654
Summa	158 532	126 254

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	481 095	275 626
Summa	481 095	275 626

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 527 815	29 527 815
Årets inköp	3 461 766	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 989 581	29 527 815
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 199 535	-9 821 591
Årets avskrivning	-378 084	-377 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 577 619	-10 199 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 411 962	19 328 280
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 313 945</i>	<i>12 313 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Summa	49 000 000	49 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 507	1 471
Övriga fordringar	66 522	2 472
Nabo Räntekonto	363 479	555 209
Borgo	8 736	109 064
Summa	440 244	668 216

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 939	29 240
Fastighetsskötsel	21 539	20 684
Försäkringspremier	4 436	57 327
Kabel-TV	10 268	9 815
Förvaltning	10 946	10 408
Summa	77 128	127 474

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-11	5,25 %	1 005 943	1 005 943
Stadshypotek	2024-07-30	5,24 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-07-30	2,28 %	3 375 000	3 475 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,21 %	1 887 675	1 933 859
Stadshypotek	2030-06-30	1,51 %	3 870 000	3 910 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,11 %	1 755 000	1 773 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,32 %	775 000	875 000
Stadshypotek	2024-04-30	4,89 %	2 475 000	
Summa			19 143 618	16 972 802
Varav kortfristig del			9 658 618	5 245 943

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 693 618 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 420	49 963
Städning	7 477	7 135
El	11 405	24 071
Uppvärmning	80 650	70 115
Utgiftsräntor	76 001	52 525
Vatten	17 897	0
Sociala avgifter	19 793	14 820
Förutbetalda avgifter/hyror	281 033	261 840
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	581 676	497 469

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 899 000	19 899 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Integritetsskyddsmyndigheten har i beslut gett föreningen en reprimand rörande kameraövervakningen. Styrelsen har uppdaterat informationen till samtliga kameraövervakade områden enligt erhållen reprimand
- Under 2023 inkom ett antal fakturor från Nabo rörande halkbekämpning som styrelsen valt att bestrida. Ingen överenskommelse har skett per dags dato
- Vid årsskiftet 2023/2024 inkom en faktura från Sorlet Installation som styrelsen bedömt ligger utanför det överenskomna avtalet med byte av värmeväxlare. Fakturan bestrids i sin helhet. Ingen överenskommelse har skett per dags dato
- Den 7 februari tog föreningen upp ett nytt lån på 500 000 SEK hos Stadshypotek. Lånet bands på 1 år till 4,80 %

Underskrifter

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

Malmö

Anna Charlotte Slørdal Schjølborg
Styrelseledamot

Dennis Olsson
Styrelseledamot

Elisabet Olsson
Styrelseledamot

Joacim Westman
Ordförande

Saga Mileva Elenita Blomster Dzakovic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Lucas Nilsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 09:27

DOCUMENT ID:

Skx2JUFv-A

ENVELOPE ID:

ry7iy8Yw-R-Skx2JUFv-A

DOCUMENT NAME:

Brf Misteln i Malmö, 746000-6195 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Joacim Paul Westman joacimwestman91@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 10:38 25.04.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/07) IP: 83.185.87.44
2. Saga Mileva Elenita Blomster Dzakovic sagadzakovic@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:04 25.04.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/20) IP: 176.20.24.22
3. ANNA SLØRDAL SCHJØLBERG anna.schjoelberg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:18 25.04.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/05/27) IP: 86.94.78.7
4. ELISABET OLSSON elisabet.olsson@icloud.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:58 25.04.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/27) IP: 31.211.249.72
5. DENNIS OLSSON dennis@dson.me	Signed Authenticated	25.04.2024 17:05 25.04.2024 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/20) IP: 136.23.28.128
6. Carl Lucas Jonathan Nilsson mail@nilssonlucas.se	Signed Authenticated	25.04.2024 19:32 25.04.2024 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/27) IP: 94.191.152.116
7. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:53 25.04.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 79.102.110.190

* 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 Misteln i Malmö org.nr. 746000-6195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2023.

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 2023 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Lucas Nilsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 09:27

DOCUMENT ID:

HJznyUtwZ0

ENVELOPE ID:

rJ2yLFvZR-HJznyUtwZ0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Lucas Jonathan Nilsson mail@nilssonlucas.se	Signed Authenticated	25.04.2024 19:10 25.04.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/27) IP: 94.191.152.116
2. KARIN SVENSSON Karin.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:53 25.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/24) IP: 79.102.110.190

* 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