

Årsredovisning 2024



Brf Malacka

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för
nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamot och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem
anmält ärende
17. Stämmans avslutande
18. Övriga frågor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Malacka 1 i Kristianstad.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnad med 71 bostadsrättslägenheter, 3 lokaler och 7 garage.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 15 juni 2024:

Tommy Carlqvist	ordförande	Vald till stämman 2026
Bujar Hasanaj	vice ordförande	Vald till stämman 2025
Anna Schéle	sekreterare	Vald till stämman 2025
Annika Jönsson	ledamot	Vald till stämman 2026
Viktor Sjödahl	ledamot	Vald till stämman 2025

Suppleanter har varit:

Hans Nilsson	Vald till stämman 2026
Heléne Pantzar	Vald till stämman 2025

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bujar Hasanaj, Anna Schéle, Viktor Sjödahl, ordinarie ledamöter samt suppleanten Helene Pantzar.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor med Josefine Lind om suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2024.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fasab.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 r o kv 33 st 2 r o k 23 st 3 r o k 8 st 5 r o k
Lägenhetsytan är 4 867 kvm. Taxerad lokalyta 419 kvm



Medlemsinformation

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 97 st och vid årets slut 96 st.

Reparationer och underhåll

Nytt passersystem. Byte termostater. Slutfört laddstolpar inkl statligt bidrag.

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Bredband - gemensamt bredband i fastigheten

Översyn av tätning och byten av tätningslistor i fönster och balkongdörrar.

Elöversyn i samtliga lägenheter/lokaler

Trappor vid entréer till lokalerna i 17-huset

Underhållsplan

Föreningen har påbörjat en underhållsplan 2024-11-26. Avsättning till framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar, 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetsförsäkring

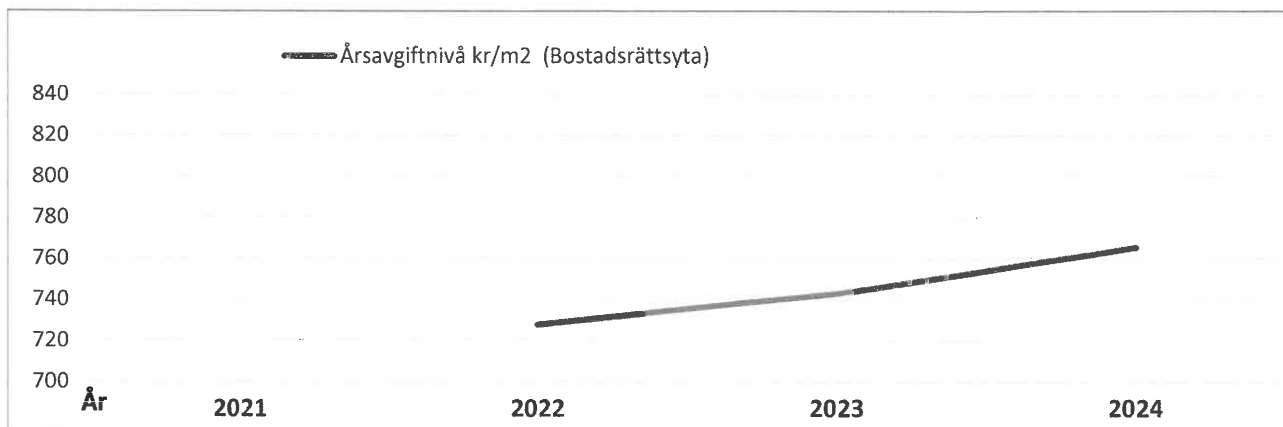
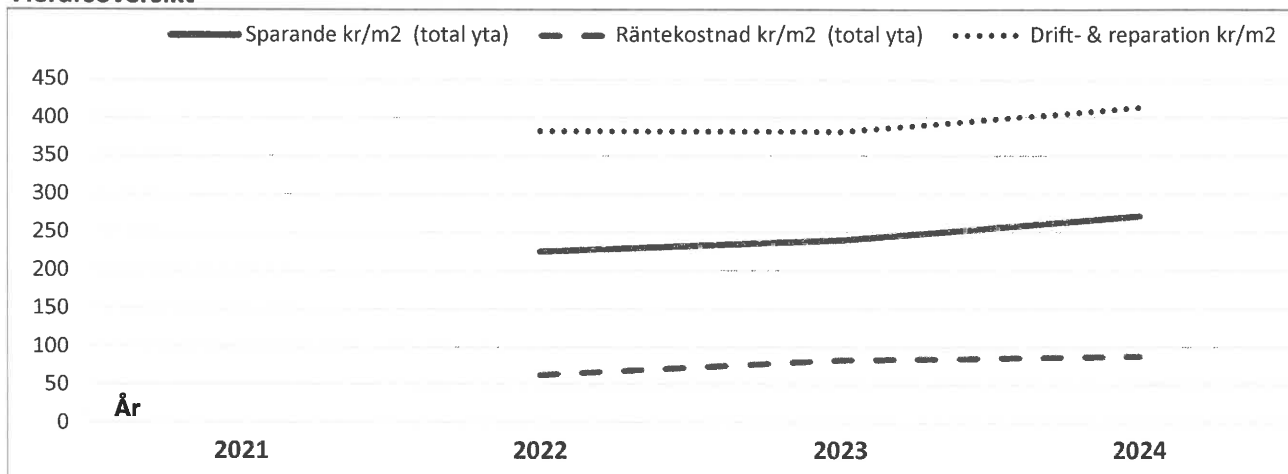
Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 1%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		3 977	3 784	3 672	3 698	3 575
Resultat		935	552	719	921	-122
Balansomslutning		22 243	22 564	22 608	22 385	38 161
Soliditet		17%	13%	10%		
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		765	743	728		

Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter	94%	96%	97%
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾	757	591	513
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	271	240	225
Ordinarie avsättn. till underhållsfond kr/m ² (tot yta)	33	33	33
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	347	273	245
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	413	382	383
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	178	155	147
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	87	83	64
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	3 359	3 612	3 707
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	3 648	3 923	4 026
Lån / taxeringsvärde	30%	33%	33%
Räntekänslighet ⁴⁾	4,8%	5,3%	5,5%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter		3 723	3 615	3544
Övriga intäkter		254	170	128
Drifts- reparations- och personalkostnader		-2 338	-2 167	-2164
Räntor		-207	-351	-320
Amortering	*	-498	-498	-498
Avsättning framtida underhåll (ordinarie)		-177	-177	-177
SUMMA		757	591	513

* Senaste årets amortering motsvarar: 2,8% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning.

Eget kapital	Insats	Reserv-fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	98 250	132 184	1 440 824	652 311	551 851	2 875 420
Disposition				551 851	-551 851	0
Avsättning yttre fond			437 000	-437 000		0
Uttag yttre fond			-42 055	42 055		0
Årets resultat					934 834	934 834
Årets slut	98 250	132 184	1 835 769	809 217	934 834	3 810 254

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	1 204 162,11
Årets resultat	934 833,72
Avsättning till yttre underhållsfond	-177 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfon	-260 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	42 055,00
Summa	1 744 050,83

Styrelsen föreslår att 1 744 050,83 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	3 976 734 3 976 734	3 784 213 3 784 213
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-1 869 671	-1 765 754
Reparationer	3	-311 937	-255 314
Periodiskt underhåll	4	-42 055	-279 656
Personalkostnader	5	-155 917	-145 616
Avskrivningar	6	-455 463 -2 835 043	-434 722 -2 881 062
Rörelseresultat		1 141 692	903 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		255 499	85 605
Räntekostnader och liknande poster		-462 357 -206 858	-436 906 -351 301
Årets resultat		934 834	551 851
Årets resultat enligt ovan		934 834	551 851
Avsättning till fond för yttre underhåll		-177 000	-177 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-260 000	-248 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		42 055	279 656
Resultat efter disposition av underhåll		539 889	406 507

2

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

18 320 369

18 378 257

Pågående arbeten

0

71 681

18 320 369

18 449 938

Summa anläggningstillgångar

18 320 369

18 449 938

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

0

79

Övriga kortfristiga fordringar

173

2 717

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 303

68 887

Kortfristiga placeringar

8

0

700 000

Summa kortfristiga fordringar

105 476

771 683

Kassa och bank

3 816 995

3 342 330

Summa kassa och bank

3 816 995

3 342 330

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 922 471

4 114 013

SUMMA TILLGÅNGAR

22 242 840

22 563 951

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

98 250

98 250

Reservfond

132 184

132 184

Yttre underhållsfond

1 835 769

1 440 824

2 066 203

1 671 258

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

809 217

652 311

Årets resultat

934 834

551 851

1 744 051

1 204 162

Summa eget kapital

3 810 254

2 875 420

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

12 587 500

4 195 000

12 587 500

4 195 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 166 674

14 899 870

Leverantörsskulder

166 972

131 062

Skatteskulder

10 392

10 068

Övriga skulder

17 583

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

483 465

452 531

5 845 086

15 493 531

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 242 840

22 563 951

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 141 692	903 151
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	455 463	434 722
Erhållen ränta	255 499	85 605
Erlagd ränta	-462 357	-436 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 390 297	986 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	666 207	-21 718
Kortfristiga skulder - förändring	84 751	-97 936
	750 958	-119 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 141 254	866 918
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-397 575	0
Pågående arbete	71 681	-71 681
	-325 894	-71 681
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-1 340 696	-498 284
	-1 340 696	-498 284
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-1 666 590	-569 965
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	474 664	296 953
Likvida medel vid årets början	3 342 330	3 045 376
Likvida medel vid årets slut	3 816 995	3 342 329

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning och tv.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	40 - 100 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter	1,59%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		121 763	36 756
Hysesintäkter garage, p-plats mm		65 326	59 496
Årsavgifter		3 723 018	3 614 581
El		3 630	0
Överlåtelseavgifter, pantavgifter och andrahand		36 991	10 235
Övriga intäkter	Varav elstöd 37.034 kr 2023	26 007	63 145
		3 976 734	3 784 213

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-281 543	-269 769
Snöröjning		-31 085	-9 634
Elavgifter		-105 731	-82 768
Värme		-618 569	-551 057
Vatten		-214 859	-186 964
Renhållning		-76 414	-83 485
Fastighetsförsäkring		-82 468	-74 633
TV och bredband		-119 492	-119 473
Fastighetsskatt		-121 140	-118 229
Förbrukningsinventar-/material		-36 589	-63 857
Hissbesiktning		-10 994	-10 243
Tele, post- och bankkostnader		-14 617	-15 214
Administrativt förvaltningsavtal		-74 160	-71 216
Extern revisor		-18 813	-17 250
Överlåtelse- och pantkostnad		-20 642	-11 600
Övriga förvaltningskostnader		-24 189	-69 984
Övriga externa tjänster		-11 586	-3 598
Medlems- och föreningsavgifter		-6 780	-6 780
		-1 869 671	-1 765 754

Reparationer	Not 3		
Reparationer		-27 138	-17 612
Reparation lokaler		-5 356	-2 778
Reparation gemensamma utrymmen		-28 538	-10 840
Reparation installationer		-93 234	-96 847
Reparation byggnader		-33 677	-22 723
Reparation utvändigt		-41 953	-32 247
Serviceavtal		-82 041	-67 874
Underhåll av skador		0	-4 393
		-311 937	-255 314

Periodiskt underhåll**Not 4**

Periodiskt underhåll	-42 055	-279 656
	-42 055	-279 656

Personalkostnader**Not 5**

Löner	-20 500	-12 500
Arvode styrelsen	-105 000	-105 000
Sociala och andra avgifter	-30 417	-28 116
	-155 917	-145 616

Avskrivningar**Not 6**

Avskrivningar på byggnader	-18 693	-18 693
Avskrivning på förbättringar	-436 770	-416 029
	-455 463	-434 722

Byggnader och mark**Not 7**

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark	116 000			116 000	
Byggnad urspr Rak	4 243 307	-3 682 527	-18 693	542 087	1954 - 2053
Fast.förbättring Rak	24 489 732	-6 390 680	-436 770	17 662 282	1987 - 2070
Summa	28 849 039	-10 073 207	-455 463	18 320 369	

Ackumulerade anskaffningsvärde**År 2024****År 2023**

Vid årets början	28 335 464	28 335 464
Årets anskaffning	397 575	0
Ingående anskaffningsvärde mark	116 000	116 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 849 039	28 451 464
Ingående avskrivningar	-9 073 962	-8 639 240
Årets avskrivningar enligt plan	-455 463	-434 722
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-9 529 425	-9 073 962
Ingående nedskrivningar	-999 245	-999 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-999 245	-999 245

Utgående redovisat värde**18 320 369****18 378 257****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde mark:
Taxeringsvärde byggnader:
Totalt taxeringsvärde:

18 200 000
40 541 000
58 741 000

18 200 000
40 541 000
58 741 000

Maskiner och inventarier**Not 7****Ackumulerade anskaffningsvärde**

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 790	14 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	14 790	14 790
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 790	-14 790
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-14 790	-14 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Kortfristiga placeringar**Not 8****År 2024****År 2023**

Fonder

0

700 000

Fonderna är sålda under året och vinsten på 142.412 kr har bokförts som ränteintäkt

Skulder kreditinstitut**Not 9**

Långivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Swedbank	2028-10-25	4,30%	2 375 000 kr	2 475 000 kr
Sparbanken Skåne	Rörlig	3,66%	2 934 174 kr	3 822 370 kr
Sparbanken Skåne	2026-11-10	2,94%	3 540 256 kr	3 644 380 kr
Sparbanken Skåne	2027-11-10	2,91%	3 540 256 kr	3 644 380 kr
Sparbanken Skåne	2029-11-10	3,09%	3 544 488 kr	3 648 740 kr
Sparbanken Skåne	2025-05-10	1,24%	1 820 000 kr	1 860 000 kr
Snittränta		3,09%	17 754 174 kr	19 094 870 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 498 284 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 15 262 754 kr

Långfristiga skulder 12 587 500 kr

Kortfristiga skulder 5 166 674 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

**Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter****Not 10****År 2024****År 2023**

Upplupna räntekostnader	63 648	53 029
Upplupna kostnader	107 641	100 400
Förutbetalda hyresintäkter	312 176	299 102
	483 465	452 531

**Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser****Not 11**

Pantbrev i fastighet	20 967 000	20 967 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kristianstad

2025-05-21


Tommy Carlqvist
Bajjar Hasanaj
Anna Schéle
Annika Jönsson
Viktor Sjö Dahl
Hans Nilsson
Min revisionsberättelse har avgivits

2025-05-23


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malacka

Org.nr 738200-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Kristianstad 2025-05-23



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.