

Årsredovisning
för
BRF Lorensborg
746000-2665

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Lorensborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 11 juni 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö

Göran B in

Årsredovisning
för
BRF Lorensborg

746000-2665

Räkenskapsåret

2023

96

Styrelsen för BRF Lorensborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 15 juni 2023 på Bellevue Parks restaurang.

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Bolin, ordförande 2023-2024

Krister Jönsson, sekreterare 2022-2024

Gustaf Persson, ekonomiansvarig 2023-2025

Annika Jerrebo, informationsansvarig 2023-2025

Suppleant:

Elisabet Röding 2023-2024

Styrelsen har under 2023 haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Extern revisor Henrik Edfors, REFA Revision AB

Intern revisor Annacarin Rathsman

Intern revisor, suppleant Lars Svenby

Valda av stämman på ett år

Valberedning

Sten Rundberg och Henrik Hultén är valda av stämman på ett år 2023-2024.

Sammanställande är Henrik Hultén.

Medlemskontakt

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom digitala och fysiskt distribuerade Info-blad, kompletterat med informella samtal.

Överlåtelser

Under 2023 har 3 överlåtelser skett, lägenhet 10, 52 och 58.

Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse. Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.brflorensborg.se vilken uppdateras kontinuerligt.

RB HF

Uppdragstagare

Under perioden 2023-01-01 och 2023-09-30 anlätades Triennium Syd och sedan 1 oktober 2023 har Stadsbostäder anlåtats för viss fastighetsskötsel samt skötsel av grönytor.

Underhåll

Baserat på den besiktning som 2021 genomfördes av extern byggnadskonsult så har föreningens underhållsplan under 2023 uppdaterats och den från Tubus upphandlade re-linigen av avloppsstammarna slutfördes i sin helhet under våren 2023.

Översyn och oljning/målning har utförts av samtliga innergårdsplank samt trädetaljer.

Kompletterande oljning av ytterdörrarna med benar-olja genomfördes liksom tilläggs-isolering och slutpustning mellan tidigare avfallsskåp och boendetrymme.

Övriga mindre fel och brister som under 2023 identifierats har styrelsen lämnat åtgärdsbeställning på till utsedda entreprenörer.

Under året har bostadsanpassningar genomförts på initiativ av Malmö Stad. Vid behov har styrelsen aktivt påpekat vikten av att dessa åtgärder följer fastställda krav på våtrumsskydd.

Ekonomi

Under 2023 har befintliga lån kontinuerligt setts över. SBAB som är föreningens huvudsakliga långgivare har under året löpande kontaktats. Föreningen har under 2023 konverterat två befintliga Swedbank/Spintab (SWB) lån till SBAB, varefter endast två lån finns kvar hos Swedbank och totalt 10 lån nu finns tecknade hos SBAB.

Efterhand som befintliga SWB-lån förfaller konverteras även dessa till SBAB.

Total låneskuld är 86.685.747 kronor (86.141.123)

Lånefördelningen är:

SBAB 2.220.000 kronor med ränta 4,77% med förfallodag 2024-01-25

6.476.064 kronor med ränta 3,46% med förfallodag 2024-07-09

7.937.500 kronor med ränta 3,72% med förfallodag 2024-09-10

9.069.934 kronor med ränta 2,10% med förfallodag 2025-04-16

4.175.000 kronor med ränta 3,74% med förfallodag 2026-07-09

30.233.125 kronor med ränta 2,53% med förfallodag 2027-04-16

7.937.500 kronor med ränta 4,22% med förfallodag 2028-09-15

5.296.624 kronor med ränta 4,22% med förfallodag 2028-09-15

2.150.000 kronor med "rörlig ränta" justeras var 3:e månad 2024-06-24

5.110.000 kronor med "rörlig ränta" justeras var 3:e månad 2024-08-26

SWB 3.000.000 kronor med ränta 2,15% med förfallodag 2024-12-20

3.080.000 kronor med ränta 1,34% med förfallodag

2025-01-24

Amorteringstakten är i dagsläget 0,5% och givet det förändrade ränteläget så har SBAB återtagit sitt tidigare krav om att amorteringstakten senast vid utgången av 2024 ska öka och uppgå till 0,7%.

Sparande: Föreningen har på ett räntebärande konto i SBAB totalt 3.083.359 kronor

Stämma 2023

Inför stämman 2023 inkom en medlemsmotion om att tillåta en grupp-beställning av individuellt ägda solceller på föreningens tak ovanför respektive boende. Efter styrelsens omfattande utredning med konsulter och försäkringsbolag godkände stämman att dessa installationer, som en en-gångs aktivitet, skulle få genomföras förutsatt att tillträdesavtal tecknades mellan medlem och föreningen och att en takbesiktning utfördes av föreningen anvisad konsult. Totalt 18 medlemmar utförde solcells-installation.

Områdesmiljö

Det är viktigt att alla boende tar ansvar så att skador och nedskräpning minimeras så vårt fastighets- och grönyteunderhåll annars riskerar att kosta stora belopp. Även vid föreningens avfallsskåp är det viktigt att de boende tar ansvar så att rätt avfall hamnar i rätt skåp och att pappersavfall rivs i sär samt att plastavfall komprimeras innan det slängs i avsett kärl.

Vid eventuella brott är det viktigt att polisanmälan alltid görs och att styrelsen informeras. Föreningen anlitar från om med 1 oktober 2023 Stadsbostäder som extern uppdragstagare för skötsel av vår områdesmiljö vilket inkluderar regelbunden översyn och städning av våra ytor liksom säsongsmässigt åtgärdsarbete i form av gräsklippning, ogräsborttagning samt snöskottning.

Malmö Stads miljöförvaltnings riktlinjer för eldning gäller för de boende i föreningen. Det innebär att endast trivseldning tillåts och då under perioden 31 oktober till 1 april.

Installation av värmepumpar får göras utan att särskilt tillstånd behövs men värmepumpens yttre del får inte placeras i den yttre trädgården.

Föreningens stadgar och kompletterande ordningsregler anger att väsentliga förändringar får genomföras av medlem först efter tillstånd av styrelsen, och då under förutsättning att ändringen utförs fackmannamässigt och utan påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. För arbeten i fasad, bärande konstruktioner, el-, vatten- och våtrumsinstallationer samt förändring i yttre trädgårdar krävs alltid styrelsens godkännande.

Fastighetsförsäkring

För perioden 2023-03-01 2024-02-29 (och med förlängning till och med 2025-02-28) finns försäkring tecknad med Länsförsäkringar Skåne. Försäkringsskyddet är en fullvärdesförsäkring och gäller alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt fyra befintliga, enskilda tillbyggnader vilka är belägna på Vilebovägen. Skadedjursförsäkring ingår med Länsförsäkringar som utförare.

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen för BRF Lorensborg har, baserat på kostnadsutvecklingen för 2023 och därmed en förlust i bokslutet för detta året med 714.143 kronor,

Vid styrelsemötet 2023-12-21 beslutat att höja boende-avgifterna för 2024 med 9,07%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 174	5 524	5 644	5 310
Resultat efter finansiella poster	-574	-4 042	358	-958
Soliditet (%)	-5	0	1	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	531	474	445	429
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 479	9 525	2 525	1 822
Sparande per kvm (kr/kvm)	-38	-424	54	-105
Räntekänslighet (%)	18	20	6	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	120	136	175	155

På grund av att bostadsrättsföreningen 2022 köpt marken har skuldsättningsgrad per kvm och räntekänsligheten förändrats markant.

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 021 323
årets förlust	-574 001
	-8 595 324

behandlas så att	-8 595 324
i ny räkning överföres	-8 595 324

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

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 173 713	5 523 891
Övriga rörelseintäkter		25 254	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 198 967	5 523 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 700 059	-7 634 933
Övriga externa kostnader	4, 5	-154 293	-150 232
Personalkostnader		-200 974	-218 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-225 511	-167 140
Summa rörelsekostnader		-4 280 837	-8 170 700
Rörelseresultat		1 918 130	-2 646 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 287	23 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 616 418	-1 419 246
Summa finansiella poster		-2 492 131	-1 395 588
Resultat efter finansiella poster		-574 001	-4 042 397
Resultat före skatt		-574 001	-4 042 397
Årets resultat		-574 001	-4 042 397

JB H

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	78 177 801	78 274 774
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	869 530	998 068
Summa materiella anläggningstillgångar		79 047 331	79 272 842

Summa anläggningstillgångar

79 047 331

79 272 842

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 486	24 497
Övriga fordringar		14 759	3 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 197	825 076
Summa kortfristiga fordringar		151 442	852 774

Kassa och bank

Kassa och bank		3 893 230	3 954 985
Summa kassa och bank		3 893 230	3 954 985
Summa omsättningstillgångar		4 044 672	4 807 759

SUMMA TILLGÅNGAR

83 092 003

84 080 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 787 200	3 787 200
Bundet eget kapital	552 514	552 514
Summa bundet eget kapital	4 339 714	4 339 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 021 323	-3 978 927
Årets resultat	-574 001	-4 042 397
Summa fritt eget kapital	-8 595 324	-8 021 324
Summa eget kapital	-4 255 610	-3 681 610

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	86 168 871	86 585 747
Summa långfristiga skulder		86 168 871	86 585 747

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		516 876	516 876
Leverantörsskulder		194 741	214 041
Skatteskulder		74 999	52 809
Övriga skulder		12 412	13 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 714	378 772
Summa kortfristiga skulder		1 178 742	1 176 464

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	83 092 003	84 080 601
--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-574 001	-4 042 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	225 511	167 140
Betald skatt	-560 386	-10 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-908 876	-3 885 264
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	19 011	-24 497
Förändring av kortfristiga fordringar	679 816	-454 853
Förändring av leverantörsskulder	-19 300	-266 909
Förändring av kortfristiga skulder	584 470	-94 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 121	-4 726 245
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-62 385 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 385 020
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	63 491 747
Amortering av lån	-416 876	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-416 876	63 491 747
Årets kassaflöde	-61 755	-3 619 518
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 954 985	7 574 503
Likvida medel vid årets slut	3 893 230	3 954 985

QB H

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Byggnader	0,5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	-86 685 747	-87 102 623
	-86 685 747	-87 102 623

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	-4 853 128	-4 338 108
Vatten och värmeavgifter	-1 315 744	-1 178 952
Ersättning för överlåtelse o pantsättning	0	-6 654
Övrigt	-4 840	-178
	-6 173 712	-5 523 892

JB HT

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Värme	1 187 057	1 031 173
Vatten	207 002	167 644
Elavgifter	50 547	44 658
Renhållningsavgifter	56 840	83 036
Försäkringspremier	96 230	131 374
Kabel-tv, bredband	154 227	184 375
kostnad vattenavräkning	58 118	23 580
föreningsavgift	0	6 430
underhåll enligt underhållsplan	853 759	2 820 998
fastighetsskötsel	140 701	95 226
pantbrevsavgift	3 009	1 280 585
Tomträttsavgäld	0	318 932
Fastighetsskatt	585 081	559 062
Snöröjning	12 945	0
Underhåll och reparation	292 832	887 860
El laddbox	1 710	0
	3 700 058	7 634 933

Not 4 Specifikation externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	21 031	30 000
Redovisningstjänster	66 746	85 154
Bankkostnader	6 603	10 399
Övr förvaltningskostn årsmöte	2 750	6 085
Kontorskostnader	46 843	18 594
Förbrukningsinventarier	2 152	0
övriga kostnader	8 168	0
	154 293	150 232

Not 5 Specifikation arvoden

	2023	2022
Arvoden	162 550	176 010
Arbetsgivaravgifter	38 111	42 385
	200 661	218 395

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	96 973	91 013
Sopstation + laddstolpar	128 538	76 127
	225 511	167 140

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	2 614 988	1 419 246
	2 614 988	1 419 246

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 807 669	18 208 817
Inköp		61 598 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 807 669	79 807 669
Ingående avskrivningar	-3 066 063	-1 441 882
Årets avskrivningar	-96 973	-91 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 163 036	-1 532 895
Utgående redovisat värde	76 644 633	78 274 774

JB HF

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285 379	499 211
Inköp		786 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 285 379	1 285 379
Ingående avskrivningar	-287 311	-211 184
Årets avskrivningar	-128 538	-76 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 849	-287 311
Utgående redovisat värde	869 530	998 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långgivare		
Swedbank 285.787.410-7	2 150 000	2 150 000
Swedbank 285.587.853-3	3 000 000	3 000 000
Swedbank 295.120.679-2		2 200 000
Swedbank 295.226.704.1	3 080 000	3 154 000
SBAB 327 489 37	5 110 000	5 142 000
SBAB 326 344 27	9 069 934	9 115 686
SBAB 326 344 35	30 233 125	30 385 625
SBAB 324 582 03	6 476 064	6 508 688
SBAB 325 235 87	4 175 000	4 175 000
SBAB 327 854 41	7 937 500	7 987 500
SBAB 327 854 68	5 267 625	5 296 624
SBAB 327 854 17	7 937 500	7 987 500
Kortfristig del av långfristig skuld	-516 876	-516 876
SBAB 328 267 33	2 220 000	
	86 139 872	86 585 747

OR H

UNDERSKRIFTER

Malmö den 16 april 2024



Göran Bolin
Ordförande



Annika Katarina Jerrebo




Krister Egon Jönsson



Rolf Gustaf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor



Annacarin Rathsman
Revisor

JB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lorensborg
Org.nr 746000-2665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lorensborg för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar och Den förtroende valda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserade 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi 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. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorn

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lorensborg för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 tryggt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella 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.

Osby den 14 maj 2024



Henrik Edfors
auktoriserad revisor



Annacarin Rathsman
förtroende vald revisor