



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRNHEM 13	2011	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 544 kvm och 3 lokaler om 87 kvm. Byggnadernas totalyta är 2625 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Kezerle	Ordförande
Andreas Timglas	Styrelseledamot
Christopher Lindgren Bazzano	Styrelseledamot
Dijana Terzic	Styrelseledamot
Erik Daniel Olsson	Styrelseledamot
Kasper Levau	Styrelseledamot
Maja Irangani Bengtsson	Styrelseledamot

Valberedning

Daniel Ohlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

KPMG AB Revisor Andrea Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Ytterväggar mot grannfastigheter inkl. dränering
Garage: yttervägg invändigt mot grannfastighet
Nytt miljörum, Östervärnsgatan
- 2023** ● Förstärka entréportar och garageport med utanpåliggande hasp
Trottoarer, sättning nya plattor och sockel, Vårgatan 3
Trapphus, sprickor och puts (kvarstår: trappa C)
- 2021-2023** ● Renovering av tak och byggnation av 6 nya vindslägenheter
- 2021-2022** ● Reparation av skorsten
Vindsbjälklag

Planerade underhåll

- 2023-2025** ● Gårdens tätskikt
Dörrar mot gården
- 2024** ● Trapphus, sprickor och puts (kvarstår: trappa C)
- 2027-2031** ● Renovering av boendes balkonger
Renovering av gemensamma balkonger, 12 st
- 2032-2041** ● Golvrenovering: slipning, jämning och epoxi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 av föreningens lån om vardera 7 108 500 kr, villkorsändrades 202310. Detta innebar att räntan gick från 1,47 % till 5,16 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 11%.

Förändringar i avtal

2023 sades avtal med Telenor AB upp gällande bredband. Föreningen har numera avtal med Bahnhof AB.

Övriga uppgifter

Vi har under 2024 höjt avgifterna med 20 %.

Vi har under 2024 höjt lokalhyrorna med 10 %.

Vi har under 2024 höjt garageplatshyrorna med 20 %.

Vi har under 2024 höjt bredbandsavgiften med 35 %.

Vi har under 2024 lagt till 1 % amortering på två av föreningens stora lån som numera ligger på rörlig ränta.

Vi har 2024 extraamorterat på ett av våra stora lån med 500 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 568 980	2 044 955	2 064 792	2 035 017
Resultat efter fin. poster	-3 745 456	-1 457 207	-1 162 830	-308 826
Soliditet (%)	57	51	52	60
Yttre fond	342 150	202 325	280 608	231 960
Taxeringsvärde	42 367 000	42 367 000	33 387 000	33 387 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	771	766	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 098	24 281	16 445	13 425
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 632	19 592	13 269	10 832
Sparande per kvm totalyta, kr	-566	-344	-43	89
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	42	28	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	123	121	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	207	189	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	17,52	-	-	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Anledning till förlust

1. Oförutsedda händelser: vattenläcka på Vårgatan. En del av detta täcktes av föreningens försäkring.
2. Räntekostnader
3. Ökade uppvärmningskostnader
4. Amortering på lån (ska ses som ett sparande och ej en negativ post)

Vidtagna åtgärder

1. Kostnadsbesparingar

- a. Avvakta med projekt (i enlighet med underhållsplanen)
- b. Sett över avtal med fastighetsförvaltning och städ
- c. Sett över kostnader för sophantering
- d. Sett över uppvärmningskostnader

2. Intäktsökning

- a. Avgifter för bostäder höjs med 10 % per april 2023
- b. Avgifter för bostäder höjs med 20 % per februari 2024
- c. Avgifter för garageplats höjs med 20 % per mars 2024
- d. Avgifter för bredband höjs med 35 % februari 2024
- e. Hyra för hyreslokal 1 höjdes med 10 %
- f. Hyra för hyreslokal 2 höjdes med 3 % samt den tidigare rabatten om 1 000 kr per månad löpte ut och förlängdes ej
- g. Snöborste i garaget ska säljas för att göra plats för uthyrning av 2 st lådcykelparkeringar
- h. Ytterligare en parkeringsplats utanför fastigheten ska hyras ut

3. Ekonomi

- a. Spara kapital i kassan som budget för oförutsedda händelser i stället för att amortera på lån
- b. Amortera 1 % på vart och ett av de stora lånen om 7 108 500 kr
- c. Amortera mer allteftersom det allmänna ränteläget sjunker. 1,5-2 % amortering på samtliga lån är att föredra.
- d. Sänka belåningsgraden för att kunna ha bättre förhandlingsutrymme med banken i förhandling om ränta

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 741 250	-	1 720 225	55 461 475
Upplåtelseavgifter	7 263 750	-	1 979 775	9 243 525
Fond, yttre underhåll	202 325	-62 500	202 325	342 150
Balanserat resultat	-4 397 055	-1 394 707	-202 325	-5 994 087
Årets resultat	-1 457 207	1 457 207	-3 745 456	-3 745 456
Eget kapital	55 353 063	0	-45 456	55 307 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 791 762
Årets resultat	-3 745 456
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-202 325
Totalt	-9 739 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	342 150
Balanseras i ny räkning	-9 397 393

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	2 568 980	2 044 955
Övriga rörelseintäkter	3	67 521	3 964
Summa rörelseintäkter		2 636 501	2 048 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 752 031	-1 379 415
Övriga externa kostnader	9	-396 876	-437 696
Personalkostnader	10	-481 439	-565 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 214	-492 345
Summa rörelsekostnader		-5 229 560	-2 874 482
		-2 593 059	-825 563
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 965	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 170 362	-636 247
Summa finansiella poster		-1 152 397	-631 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 745 456	-1 457 207
ÅRETS RESULTAT		-3 745 456	-1 457 207

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	92 696 931	91 292 446
Markanläggningar	13	22 498	22 750
Pågående projekt		16 211	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 735 640	91 315 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 735 640	91 315 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 223	57 832
Övriga fordringar	14	3 487 491	16 943 466
Summa kortfristiga fordringar		3 531 713	17 001 298
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 531 713	17 001 298
SUMMA TILLGÅNGAR		96 267 353	108 316 494

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 705 000	61 005 000
Fond för yttre underhåll		342 150	202 325
Summa bundet eget kapital		65 047 150	61 207 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 994 087	-4 397 055
Årets resultat		-3 745 456	-1 457 207
Summa fritt eget kapital		-9 739 543	-5 854 262
SUMMA EGET KAPITAL		55 307 607	55 353 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 167 000	19 186 750
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		19 567 000	19 586 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 242 000	32 241 000
Leverantörsskulder		1 364 837	223 383
Skatteskulder		53 618	29 214
Övriga kortfristiga skulder		173 762	348 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	558 529	534 384
Summa kortfristiga skulder		21 392 746	33 376 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 267 353	108 316 494

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 593 059	-825 563
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	599 214	492 345
	-1 993 845	-333 218
Erhållen ränta	17 965	4 604
Erlagd ränta	-936 967	-635 952
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 912 847	-964 567
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	157 474	-214 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	781 670	-1 779 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 973 703	-2 959 080
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 019 658	-16 596 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 019 658	-16 596 100
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 700 000	14 885 000
Upptagna lån	5 610 250	16 604 000
Amortering av lån	-18 629 000	-6 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-9 318 750	31 482 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 312 111	11 927 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 772 196	4 844 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 460 085	16 772 196

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Markanläggningar	1 %
Byggnad	0,85 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 096 060	1 633 247
Hysesintäkter lokaler	170 984	166 488
Hysesintäkter garage	74 075	61 200
Hysesintäkter garage, moms	41 360	37 315
Hysesintäkter p-plats	13 000	9 950
Deb. fastighetsskatt	3 475	0
Bredband	118 189	109 848
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 067	-13 668
Elintäkter rörliga	5 396	0
Övriga intäkter	1 000	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	300	0
Fakturerade kostnader	1 000	0
Dröjsmålsränta	284	0
Pantsättningsavgift	8 757	17 147
Överlåtelseavgift	10 294	0
Andrahandsuthyrning	28 873	23 454
Öres- och kronutjämning	-0	-25
Summa	2 568 980	2 044 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	26 526	0
Övriga intäkter	1 400	3 964
Försäkringsersättning	32 253	0
Återbäring försäkringsbolag	7 342	0
Summa	67 521	3 964

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	217 464	124 849
Fastighetsskötsel utöver avtal	94 280	23 408
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	28 045
Städning enligt avtal	0	30 769
Städning utöver avtal	0	5 439
Gårdkostnader	10 508	1 609
Gemensamma utrymmen	25 010	2 847
Snöröjning/sandning	6 275	0
Serviceavtal	20 792	22 040
Förbrukningsmaterial	1 812	3 292
Summa	376 141	242 297

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	15 000	16 900
Bostadsrättslägenheter	29 301	0
Tvättstuga	10 476	2 161
Trapphus/port/entr	5 598	0
Källarutrymmen	3 150	3 550
Sophantering/återvinning	13 040	0
Dörrar och lås/porttele	6 841	52 931
VVS	68 384	5 981
Värmeanläggning/undercentral	0	14 458
Ventilation	269 500	0
Elinstallationer	129 375	29 577
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 345	7 391
Hissar	906	33 719
Fönster	10 939	0
Balkonger/altaner	18 563	0
Mark/gård/utemiljö	6 732	0
Garage/parkering	3 396	1 375
Skador/klotter/skadegörelse	78 908	4 381
Summa	679 453	172 423

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	252 268	0
Tvättstuga	68 014	0
Entr/trapphus	21 081	0
Sophantering/återvinning	303 998	0
Gemensamma utrymmen	123 638	0
VVS	21 250	0
Ventilation	-20 291	62 500
Fasader	170 225	0
Mark/gård/utemiljö	720 456	0
Summa	1 660 639	62 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	120 969	110 119
Uppvärmning	398 897	323 417
Vatten	126 106	110 263
Sophämtning/renehållning	38 151	85 295
Grovsopor	87 190	0
Summa	771 313	629 094

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 726	40 776
Bredband	100 995	114 780
Fastighetsskatt	120 764	117 544
Summa	264 485	273 100

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 633	4 066
Tele- och datakommunikation	14 381	10 058
Inkassokostnader	3 142	7 171
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 813	15 688
Styrelseomkostnader	0	2 057
Föreningskostnader	25 225	1 991
Förvaltningsarvode enl avtal	68 614	66 686
Överlåtelsekostnad	12 864	0
Pantsättningskostnad	10 245	0
Korttidsinventarier	7 803	0
Administration	108 516	274 678
Konsultkostnader	127 641	55 300
Summa	396 876	437 696

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	38 540	86 000
Löner till kollektivanst	327 800	0
Övriga arvoden	0	272 650
Arbetsgivaravgifter	115 099	206 377
Summa	481 439	565 027

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 168 793	636 092
Dröjsmålsränta	1 569	0
Övriga räntekostnader	0	155
Summa	1 170 362	636 247

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 961 198	73 050 752
Årets inköp	2 003 447	22 935 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 964 645	95 986 198
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 671 002	-4 178 657
Årets avskrivning	-599 214	-492 345
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 869 430	-4 671 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 735 640	91 315 196
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 253 601</i>	<i>15 253 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 835 000	27 835 000
Taxeringsvärde mark	14 532 000	14 532 000
Summa	42 367 000	42 367 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 000	25 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 250	-2 000
Årets avskrivning	-252	-250
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 502	-2 250
Utgående restvärde enligt plan	22 498	22 750

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 826	145 037
Momsavräkning	1 580	22 540
Klientmedel	0	15 717 843
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 693
Transaktionskonto	2 392 343	0
Borgo räntekonto	1 067 742	1 054 353
Summa	3 487 491	16 943 466

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	Löst		0	6 000 000
SBAB	Löst		0	5 604 000
SBAB	2024-10-11	5,16 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2025-02-14	1,47 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2025-02-14	1,47 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2024-10-11	5,16 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2024-09-30	5,22 %	5 000 000	6 396 000
SBAB	2025-09-10	4,14 %	4 975 000	4 993 750
Summa			38 409 000	51 427 750
Varav kortfristig del			19 242 000	32 241 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 284 000 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
Upplupna kostnader	0	117 800
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	10 313
Uppl kostn räntor	303 116	69 721
Uppl kostnad arvoden	33 540	105 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 538	32 990
Förutbet hyror/avgifter	211 335	198 560
Summa	558 529	534 384

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 434 000	51 434 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

202402 sades avtal upp gällande fastighetsförvaltning/städ med Midhof AB. Vi är för närvarande i processen att välja nya/nytt bolag att samarbeta med gällande fastighetsförvaltning och städ. Vi höjde avgifterna med 10 % under 2023 inte 11 %.

Underskrifter

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

Malmö

Andreas Timglas
Styrelseledamot

Christopher Lindgren Bazzano
Styrelseledamot

Dijana Terzic
Styrelseledamot

Erik Daniel Olsson
Styrelseledamot

Frank Kezerle
Ordförande

Kasper Levau
Styrelseledamot

Maja Irangani Bengtsson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 12:54

DOCUMENT ID:

B1bH-50_GC

ENVELOPE ID:

BkVbqAdf0-B1bH-50_GC

DOCUMENT NAME:

Brf Malmö Vårnhem 13, 769623-0312 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANK KEZERLE frank.kezerle@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:59 08.05.2024 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/28) IP: 98.128.181.243
2. CHRISTOPHER LINDGREN BAZZANO bazzanochristopher@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:25 08.05.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/16) IP: 155.4.129.7
3. MAJA IRANGANI BENGTSOON bengtssonmaja@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:03 08.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/08) IP: 94.191.153.16
4. DIJANA TERZIC dijana.terzic@regionh.dk	Signed Authenticated	09.05.2024 09:50 09.05.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/16) IP: 98.128.181.243
5. KASPER LEVAU lewauu@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 12:02 09.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/31) IP: 94.234.97.214
6. Erik Daniel Olsson edanielolsson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 16:10 09.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/26) IP: 172.225.210.203
7. ANDREAS TIMGLAS andreastimglas@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 12:37 10.05.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/26) IP: 90.129.213.183
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 13:22 10.05.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Malmö Värnhem 13, org. nr 769623-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 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 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 uppger, 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 12:54

DOCUMENT ID:

B1SW9RuzR

ENVELOPE ID:

r1eEb50_zC-B1SW9RuzR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Malmö Värnhem 13 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 13:22 10.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

* 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