

# Årsredovisning 2024

Brf Malmgården, Malmö

769614-5619



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</b> |

# 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 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Helge                | 2007    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 268 bostadsrätter om totalt 17 976 kvm och 36 lokaler om 1 254 kvm samt garage. Byggnadernas totalyta är 20 415 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Bo Nordström              | Ordförande       |
| Mattias Larsson           | Vice ordförande  |
| Josefin Flomén            | Sekreterare      |
| Jens Frederik Kristensen  | Kassör/Suppleant |
| Helena Milstam Björklin   | Styrelseledamot  |
| Karin Margareta Nordström | Styrelseledamot  |
| Oscar Rundbäck Martinsson | Styrelseledamot  |
| Torbjörn Håkansson        | Suppleant        |
| Valter Svenningsson       | Suppleant        |
| Thomas Ericsson           | Suppleant        |

## Valberedning

Maja Nyberg  
Rebecka Peterson

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

## Revisorer

Peter Cederblad    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Tappvatten. Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna  
El. Nya l-stammar och utbyte all el i lägenheterna
- 2016** ● Bredband. Nyinstallation av fibernät
- 2017-2018** ● Fasader mot gator. Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongrenovering
- 2018** ● Konstverket Hemmets härd. Restaurering och återmontage
- 2019** ● Passagekontrollsystem. Utbyte och komplettering  
Utbyte Entrépartier portar Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
- 2021** ● Konstverket Hemmets härd. Komplettering med belysning
- 2022-2023** ● Avloppssystem. Rörinfodring (relining) av avlopp
- 2023** ● Skorsten (för ventilationskanaler) Drottninggatan 6C. Renovering och omfogning

## Planerade underhåll

- 2025** ● Värmesystem. Renovering undercentraler  
Tvättstugor, torkrum. Upprustning  
Trapphus. Målning och belysning  
Hissar. Byte av maskinutrustning i tre hissar  
Värmesystem. Injustering
- 2026** ● Yttertak. Omläggning tak och enheter på tak
- 2027** ● Renovering av fasader/fönster mot gård

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens skattemässiga status är privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg finns för medlemmar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Nabo AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7.223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten livförsäkringsbolaget SEB Tryggliv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar och totalt 281 lägenheter. Vid årets slut är 268 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. Till fastigheten hör dessutom 36 hyreslokaler, varav 10 butikslokaler och 16 vindsateljéer, 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Föreningens gatuadresser är: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 4-8, Ehrensvärdsgatan 1-9, 9B samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

### Lägenhetsfördelning

101 stycken 1 rum och kök

62 stycken 2 rum och kök

85 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för ett eller maximalt två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22, då 36 andelar var representerade, varav en (1) med fullmakt.

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpande karaktär.

Under året har fem hyresrätter sålts genom föreningen och upplåtits som bostadsrätter till nya medlemmar.

I december 2024 - januari 2025 genomfördes byten av 35 lägenhetsdörrar. Bytena var resultatet av ett beslut på årsstämman 2021 om att erbjuda medlemmarna en lägenhetsdörr med bättre skydd mot brand, ljud och inbrott. De medlemmar som beställde en ny dörr betalade för både dörr och montering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årets resultat på 1.105 tkr är positivt för åttonde året i rad. Våra lånekostnader har stigit kraftigt då flera bundna lån gått ut.

Även kostnader för energi, uppvärmning och drift ligger även dessa fortfarande högt vilket ytterligare påverkat våra omkostnader.

Föreningen har tvingats parera detta genom att höja avgifterna med 4% fr o m den 4 augusti 2024 samt sänka lånekostnaderna genom att amortera 7,5 Mkr.

Föreningen har höjt avgifterna med 1,7% fr o m den 1 januari 2025 motsvarande rådande inflation för att täcka för höjda kostnader.

Föreningen kommer att fortsätta att minska skuldsättningen som en del i anpassningen till det höga ränteläget.

## Övriga uppgifter

### Föreningsaktiviteter under året

Trädgårdsgruppen har påbörjat ett omfattande förnyelsearbete av planteringarna på innergården. Trädgårdsdagar genomfördes i april och oktober och arbetena innebar klippning/beskärning alternativt rensning av äldre växtlighet inför den omgestaltning och förnyring av planteringar samt komplettering av möblemang och lekplats som kommer att ske våren 2025.

Malmgårdens traditionella julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december med ett hundratal medverkande på innergården. Spårvägens musikkår spelade julsånger till dansen runt granen och det serverades glögg och pepparkakor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 372 st. Tillkommande medlemmar under året var 48 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 387 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 20 579 166  | 19 756 512  | 18 425 695  | 17 701 331  |
| Resultat efter fin. poster                         | 1 105 198   | 2 659 475   | 1 620 044   | 887 708     |
| Soliditet (%)                                      | 61          | 59          | 57          | 55          |
| Yttre fond                                         | 10 821 779  | 10 190 512  | 8 977 928   | 7 998 434   |
| Taxeringsvärde                                     | 328 784 000 | 328 784 000 | 328 784 000 | 252 332 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 003       | 946         | 881         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,0        | 80,4        | 81,1        | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 672       | 9 155       | 9 830       | -           |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 7 348       | 7 921       | 8 710       | -           |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 281         | 357         | 303         | -           |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 54          | 59          | 88          | -           |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 125         | 138         | 140         | -           |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54          | 52          | 42          | -           |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 232         | 249         | 270         | -           |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,06        | 1,09        | 0,95        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,65        | 9,68        | 11,15       | -           |

**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 el (totalt 483 093 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 222 558 518        | -                                            | 2 187 435                       | 224 745 953        |
| Upplåtelseavgifter    | 17 335 966         | -                                            | 2 717 565                       | 20 053 531         |
| Fond, yttre underhåll | 10 190 512         | -                                            | 631 267                         | 10 821 779         |
| Balanserat resultat   | -22 281 755        | 2 659 475                                    | -631 267                        | -20 253 547        |
| Årets resultat        | 2 659 475          | -2 659 475                                   | 1 105 198                       | 1 105 198          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>230 462 716</b> | <b>0</b>                                     | <b>6 010 198</b>                | <b>236 472 914</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -20 253 547        |
| Årets resultat      | 1 105 198          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-19 148 349</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 890 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -20 038 349        |
|                                      | <b>-19 148 349</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 20 579 166         | 19 756 512         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 73 869             | 496 155            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>20 653 035</b>  | <b>20 252 667</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -10 701 765        | -10 728 558        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -907 718           | -903 719           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -230 484           | -217 640           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -4 629 912         | -4 149 846         |
| Övriga rörelsekostnader                           |               | 0                  | -83 887            |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-16 469 879</b> | <b>-16 083 650</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>4 183 156</b>   | <b>4 169 017</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 89 913             | 257 989            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 167 872         | -1 767 531         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 077 958</b>  | <b>-1 509 542</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>1 105 198</b>   | <b>2 659 475</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>1 105 198</b>   | <b>2 659 475</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12  | 377 499 449 | 382 088 357 |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 126 395     | 167 399     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 377 625 844 | 382 255 756 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 377 625 844 | 382 255 756 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 601 991     | 577 027     |
| Övriga fordringar                            | 14  | 4 513       | 23          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 553 824     | 508 892     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 160 328   | 1 085 942   |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 11 785 218  | 8 543 181   |
| Summa kassa och bank                         |     | 11 785 218  | 8 543 181   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 12 945 546  | 9 629 124   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 390 571 390 | 391 884 880 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 244 799 484        | 239 894 484        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 10 821 779         | 10 190 512         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>255 621 263</b> | <b>250 084 996</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -20 253 547        | -22 281 755        |
| Årets resultat                               |     | 1 105 198          | 2 659 475          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-19 148 349</b> | <b>-19 622 280</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>236 472 914</b> | <b>230 462 716</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 10 000 000         | 42 500 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 124 042            | 124 042            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>10 124 042</b>  | <b>42 624 042</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 140 000 000        | 115 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 824 697            | 854 314            |
| Skatteskulder                                |     | 56 014             | 55 095             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 54 549             | 41 677             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 3 039 174          | 2 847 036          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>143 974 434</b> | <b>118 798 122</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>390 571 390</b> | <b>391 884 880</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |             |
| Rörelseresultat                                                          | 4 183 156  | 4 169 017   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |             |
| Realisationsförlust                                                      | 0          | 83 887      |
| Årets avskrivningar                                                      | 4 629 912  | 4 149 846   |
|                                                                          | 8 813 068  | 8 402 750   |
| Erhållen ränta                                                           | 82 916     | 257 989     |
| Erlagd ränta                                                             | -3 023 420 | -1 713 134  |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 872 565  | 6 947 605   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |             |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -67 388    | 1 345 293   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 31 860     | -1 467 214  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 5 837 037  | 6 825 683   |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0          | -9 875 305  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0          | -9 875 305  |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |             |
| Bundet eget kapital                                                      | 4 905 000  | 900 000     |
| Amortering av lån                                                        | -7 500 000 | -10 000 000 |
| Depositioner                                                             | 0          | -88 593     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -2 595 000 | -9 188 593  |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 3 242 037  | -12 238 215 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 8 543 181  | 20 781 396  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 11 785 218 | 8 543 181   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmgården, 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 bredband, el, 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 10 %      |
| Byggnad                  | 1,04 - 9,05 % |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 %     |

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 1 630 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

|                          | 2024              | 2023              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 16 612 729        | 15 469 351        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 125 320         | 1 280 244         |
| Hysesintäkter, lokaler   | 1 560 399         | 1 611 563         |
| Hysesintäkter, p-platser | 445 962           | 442 199           |
| Kabel-TV/Bredband        | 269 203           | 272 520           |
| Intäktsreduktion         | -228 890          | -98 728           |
| El                       | 568 403           | 672 487           |
| Värme                    | 2 604             | 2 604             |
| Övriga intäkter          | 223 436           | 104 272           |
| <b>Summa</b>             | <b>20 579 166</b> | <b>19 756 512</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024          | 2023           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning  | -7            | -14            |
| Elprisstöd               | 0             | 495 889        |
| Övriga intäkter          | 20 030        | 0              |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 22 584        | 0              |
| Övriga rörelseintäkter   | 31 262        | 280            |
| <b>Summa</b>             | <b>73 869</b> | <b>496 155</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel         | 391 007          | 362 039          |
| Fastskötsel/städ tjänster | 406 584          | 383 628          |
| Besiktning och service    | 240 484          | 203 130          |
| Städning                  | 6 699            | 0                |
| Trädgårdsarbete           | 166 229          | 124 412          |
| Övrigt                    | 247 701          | 0                |
| Snöskottning              | 52 157           | 33 147           |
| <b>Summa</b>              | <b>1 510 860</b> | <b>1 106 356</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                  | 14 576           | 0                |
| Bostäder                      | 459 359          | 380 462          |
| Bostäder VVS                  | 123 680          | 27 832           |
| Lokaler                       | 2 139            | 22 350           |
| Tvättstuga                    | 116 142          | 216 444          |
| Trapphus/port/entr            | 7 385            | 7 920            |
| Källarutrymmen                | 203 495          | 92 270           |
| Soprum/miljöanläggning        | 165 269          | 99 122           |
| Dörrar och lås/porttele       | 75 694           | 61 051           |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 75 140           | 405 518          |
| VA                            | 58 428           | 57 455           |
| Värme                         | 49 272           | 79 971           |
| Ventilation                   | 2 668            | 0                |
| El                            | 66 100           | 13 975           |
| Hissar                        | 233 615          | 224 733          |
| Tak                           | 0                | 16 789           |
| Fasader                       | 23 743           | 0                |
| Fönster                       | 170 105          | 11 752           |
| Balkonger                     | 20 259           | 0                |
| Gård/markytor                 | 6 200            | 34 098           |
| Garage och p-platser          | 31 927           | 114 636          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 326 545          | 147 829          |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 231 741</b> | <b>2 014 206</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2024     | 2023           |
|----------------|----------|----------------|
| Bostäder       | 0        | 174 875        |
| Källarutrymmen | 0        | 38 858         |
| <b>Summa</b>   | <b>0</b> | <b>213 733</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel         | 1 099 015        | 1 169 849        |
| Återbetalning elstöd | 0                | 204 257          |
| Uppvärmning          | 2 548 126        | 2 746 204        |
| Vatten               | 1 093 908        | 1 036 478        |
| Sophämtning          | 281 433          | 419 782          |
| <b>Summa</b>         | <b>5 022 482</b> | <b>5 576 571</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 233 692          | 208 537          |
| Övrigt                     | 326 433          | 287 876          |
| Bredband/Kabeltv           | 505 545          | 462 454          |
| Arvode teknisk förvaltning | 296 660          | 294 476          |
| Fastighetsskatt            | 574 351          | 564 349          |
| <b>Summa</b>               | <b>1 936 681</b> | <b>1 817 692</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 63 060         | 29 795         |
| Programvaror                 | 23 414         | 38 951         |
| Övriga förvaltningskostnader | 187 820        | 297 293        |
| Juridiska kostnader          | 82 556         | 121 142        |
| Revisionsarvoden             | 36 617         | 29 385         |
| Ekonomisk förvaltning        | 319 251        | 302 480        |
| Konsultkostnader             | 195 000        | 84 673         |
| <b>Summa</b>                 | <b>907 718</b> | <b>903 719</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 176 998        | 171 898        |
| Övriga arvoden   | 5 836          | 3 875          |
| Sociala avgifter | 47 650         | 41 867         |
| <b>Summa</b>     | <b>230 484</b> | <b>217 640</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 167 672        | 1 767 221        |
| Övriga räntekostnader                               | 200              | 310              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 167 872</b> | <b>1 767 531</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 426 815 511        | 397 415 328        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 29 400 183         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>426 815 511</b> | <b>426 815 511</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -44 727 154        | -40 849 802        |
| Årets avskrivning                             | -4 588 908         | -3 877 352         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-49 316 062</b> | <b>-44 727 154</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>377 499 449</b> | <b>382 088 357</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>149 998 646</i> | <i>149 998 646</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 203 400 000        | 203 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 125 384 000        | 125 384 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>328 784 000</b> | <b>328 784 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 841 895         | 841 895         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>841 895</b>  | <b>841 895</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -674 496        | -633 492        |
| Avskrivningar                         | -41 004         | -41 004         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-715 500</b> | <b>-674 496</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>126 395</b>  | <b>167 399</b>  |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Skattekonto       | 73           | 23         |
| Övriga fordringar | 4 440        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>4 513</b> | <b>23</b>  |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 379 299        | 353 189        |
| Försäkringspremier                                  | 81 170         | 71 340         |
| Förvaltning                                         | 86 358         | 84 363         |
| Inkomsträntor                                       | 6 997          | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>553 824</b> | <b>508 892</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2025-05-12               | 0,71 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-08-21               | 3,00 %                  | 45 000 000          | 52 500 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-08-21               | 3,00 %                  | 22 500 000          | 22 500 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-17               | 0,76 %                  | 22 500 000          | 22 500 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-09-22               | 2,90 %                  | 40 000 000          | 40 000 000          |
| Nordea Hypotek        | 2026-04-15               | 0,97 %                  | 10 000 000          | 10 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>150 000 000</b>  | <b>157 500 000</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 140 000 000         | 115 000 000         |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 150 000 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 195 143          | 226 646          |
| El                                                  | 124 057          | 123 648          |
| Uppvärmning                                         | 341 296          | 385 943          |
| Utgiftsräntor                                       | 270 372          | 125 920          |
| Vatten                                              | 286 780          | 264 992          |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 49 140           | 48 132           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 737 386        | 1 641 755        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 35 000           | 30 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>3 039 174</b> | <b>2 847 036</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 184 950 000 | 184 950 000 |

## Underskrifter

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

Malmö

---

Bo Nordström  
Ordförande

---

Helena Milstam Björklin  
Styrelseledamot

---

Josefin Flomén  
Sekreterare

---

Karin Margareta Nordström  
Styrelseledamot

---

Mattias Larsson  
Vice ordförande

---

Oscar Rundbäck Martinsson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 12:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 16:22

DOCUMENT ID:

r1-MNEFkWee

ENVELOPE ID:

rJlf4EFy-gx-r1-MNEFkWee

DOCUMENT NAME:

Brf Malmgården, Malmö, 769614-5619 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                               | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|-----------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------|
| 1. Bo Göran Nordström                   | Signed        | 12.05.2025 17:46 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 12.05.2025 17:41 | Low    |                |
| 2. Karin Margareta Nordström            | Signed        | 12.05.2025 17:54 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 12.05.2025 17:27 | Low    |                |
| 3. Mattias Larsson                      | Signed        | 12.05.2025 18:51 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 12.05.2025 17:58 | Low    |                |
| 4. JOSEFIN LINA EMMA FLOMÉN             | Signed        | 13.05.2025 10:04 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 13.05.2025 10:03 | Low    |                |
| 5. OSCAR VIKTOR RUNDBÄCK MARTI<br>NSSON | Signed        | 13.05.2025 10:27 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 13.05.2025 09:53 | Low    |                |
| 6. Helena Milstam Björklin              | Signed        | 13.05.2025 21:05 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 12.05.2025 22:53 | Low    |                |
| 7. PETER CEDERBLAD                      | Signed        | 14.05.2025 12:05 | eID    | Swedish BankID |
|                                         | Authenticated | 14.05.2025 12:04 | Low    |                |

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

## Custom events

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

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 Brf Malmgården, org. nr 769614-5619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 12:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 16:22

DOCUMENT ID:

HkXzNVF1Wge

ENVELOPE ID:

S1f44t1-ge-HkXzNVF1Wge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT          | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------|
| 1. PETER CEDERBLAD |  Signed | 14.05.2025 12:04 | eID    | Swedish BankID |
|                    | Authenticated                                                                            | 14.05.2025 12:04 | Low    |                |

\* 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