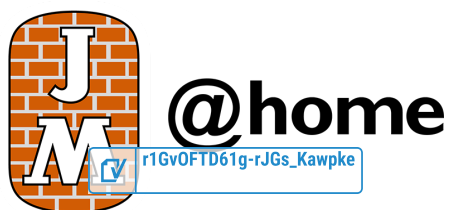
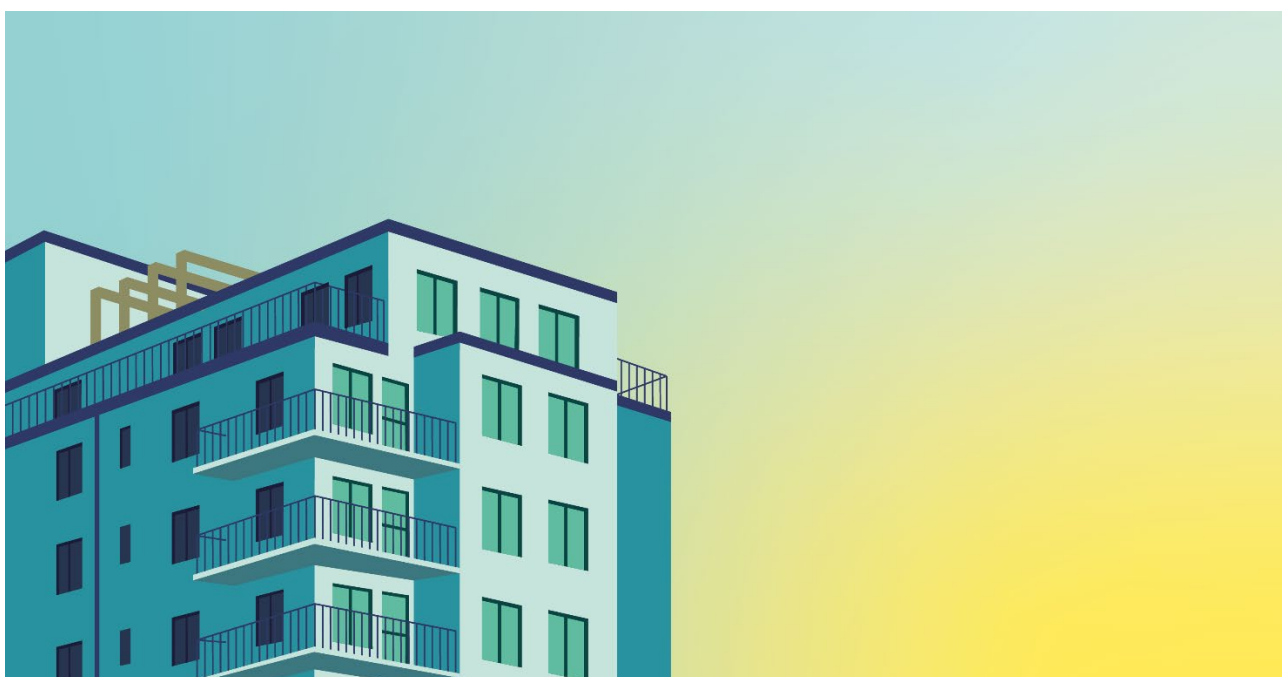


Årsredovisning 2024

Brf Operetten i Malmö

769637-6941



Välkommen till årsredovisningen för Brf Operetten i 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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. I
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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-05 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Priorn 8. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 322 kvm. Föreningen disponerar över 18 parkeringsplatser varav alla i garage och av dessa är 5 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det två takterrasser och pentry som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även ett barnvagnsrum/rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i GA:1 och GA:2. Föreningen andelstal är i GA:1 19 av totalt 68 och i GA:2 36 av totalt 105.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning avseende tekniska installationer i undercentral, anslutning till fjärrvärme och VA, underjordiskt garage, cykelrum, innergård samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Servitut för att vid behov beträda förskolegård belägen på Priorn 4 för nödvändigt underhåll av byggnad finns till förmån för Priorn 7 och Priorn 8.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Rolf Kjell Åke Härstedt	Ordförande
Karl Anders Bertil Bernborg	Ledamot
Gunilla Arvidsson	Ledamot
Marinka Kruljac	Ledamot
Olof Grände	Ledamot
Anna Young Mee Andersson	Suppleant
Christina Zhou	Suppleant
Lucas Bruniera	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Tommy Johansson
Mats Weman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsjour	Örestads Industriebevakning AB
Fastighetsskötsel inre och yttre	Städexperten AB
Fastighetstjänster	Brunata
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB

Övrig verksamhetsinformation

2024 var det andra hela året som vi helt varit i egen regi och den boendevalda styrelsen arbetat som fastighetsägare. Mycket av arbetet har präglats av att hantera många olika garantiärenden gentemot vår entreprenör JM AB inklusive 2-årsbesiktningen. Styrelsen har också hanterat en del frågor rörande trygghet och säkerhet inklusive grannsamverkan. Dessutom har det varit en stor del samverkan med brf Operan rörande gemensamma frågor kring garaget och innergården.

Vi har hållit 13 dokumenterade styrelsemöten. Vi har dessutom haft 6 olika arbetsgrupper för information (hemsida/nyhetsbrev), SBA (systematiskt brandskyddsarbete), ekonomigruppen, trivselgruppen, fastighetsgruppen samt inglasningsprojektet. Ytterligare en arbetsgrupp har arbetat med föreningens nya stadgar som beslutades av extrastämma och ordinarie stämma. Vidare har vi haft 6 samverkansmöten med Operan främst kring frågor om våra gemensamhetsanläggningar: innergård och garage.

Dessutom har det hållits kvalitetsmöten med JM AB. Vi har också skickat ut 9 nyhetsbrev och annan information till medlemmarna. Dessa finns på föreningens hemsida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av våra tre lån har efter utvärdering omsatts med en löptid på två år. Nya stadgar, anpassad efter ny lagstiftning har fastställts av föreningsstämman samt extra stämma. Vidare har styrelsen ordnat 3 trivselträffar på takterrassen i syfte att de boende ska lära känna varandra och på så sätt öka den gemensamma tryggheten. Kamerabevakning har införts i det gemensamma garaget.

Återvinningsrummet är ombyggt eftersom det saknades isolering mot intilliggande lägenhet. Ombyggnationen bekostade JM. Två-årsbesiktningen av hela fastigheten och lägenheter har genomförts och huvuddelen av felen är åtgärdade. En restlista finns och följs upp av styrelsen. Under året har vi också fått avslag från stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen på en ansökan på inglasning av balkonger och terrasser på fastighetens västra sida.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%. Årsavgift för lägenhet är efter höjningen 1 046 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 80,85 kr/m³ och el 2,013 kr/kWh inkl moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 722 099	2 439 970	501 578
Resultat efter fin. poster	-191 344	-363 522	-169 601
Soliditet (%)	80	80	80
Yttre fond	69 660	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 046	925	750
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 606	13 703	13 800
Sparande per kvm totalyta, kr	192	118	-4
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	176	60
Räntekänslighet (%)	13,01	14,81	19,47

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 och vatten (totalt 157 376 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet för att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då; avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2023-12-31				2024-12-31
Insatser	71 088 000	-	-		71 088 000
Upplåtelseavgifter	55 612 000	-	-		55 612 000
Fond, yttre underhåll	0	-	69 660		69 660
Balanserat resultat	-169 601	-363 522	-69 660		-602 783
Årets resultat	-363 522	363 522	-191 344		-191 344
Eget kapital	126 166 877	0	-191 344		125 975 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-602 783
Årets resultat	-191 344
Totalt	-794 127
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	69 660
Balanseras i ny räkning	-863 787
	-794 127

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 722 099	2 439 970
Rörelseintäkter		9 987	126 731
Summa rörelseintäkter		2 732 086	2 566 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-838 087	-862 456
Övriga externa kostnader	7	-154 756	-189 234
Personalkostnader	8	-125 625	-99 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-636 900	-636 900
Summa rörelsekostnader		-1 755 368	-1 788 336
RÖRELSERESULTAT		976 718	778 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		204	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 168 266	-1 141 898
Summa finansiella poster		-1 168 062	-1 141 887
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 344	-363 522
ÅRETS RESULTAT		-191 344	-363 522

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	157 366 975	158 003 875
Summa materiella anläggningstillgångar		157 366 975	158 003 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 366 975	158 003 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 498	11 692
Övriga fordringar	11	539 886	347 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 107	65 969
Summa kortfristiga fordringar		615 491	425 312
Kassa och bank			
Kassa och bank		59 979	56 472
Summa kassa och bank		59 979	56 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		675 471	481 784
SUMMA TILLGÅNGAR		158 042 446	158 485 659

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 700 000	126 700 000
Fond för yttre underhåll		69 660	0
Summa bundet eget kapital		126 769 660	126 700 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-602 783	-169 601
Årets resultat		-191 344	-363 522
Summa fritt eget kapital		-794 127	-533 123
SUMMA EGET KAPITAL		125 975 533	126 166 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	20 851 567	21 020 315
Summa långfristiga skulder		20 851 567	21 020 315
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 742 192	10 798 440
Leverantörsskulder		18 445	42 365
Övriga kortfristiga skulder		52 353	50 715
Skatteskulder		42 570	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	359 786	385 948
Summa kortfristiga skulder		11 215 346	11 298 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 042 446	158 485 659

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	976 718	778 365
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	636 900	636 900
	I 613 618	I 415 265
Erhållen ränta	204	11
Erlagd ränta	-1 168 266	-1 141 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 556	273 378
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 343	-48 300
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 874	106 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 339	331 261
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-224 996	-224 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-224 996	-224 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 343	106 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	386 876	280 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	568 220	386 876

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Operetten i Malmö 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.

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:

Byggnad	120 år
---------	--------

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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 176 128	1 889 235
Hysesintäkter garage	269 400	254 625
Intäkter internet	95 040	94 820
Varmvatten	42 969	50 245
El	108 148	135 202
Övriga intäkter	14 601	6 209
Andrahandsuthyrning	15 532	9 634
Övriga rörelseintäkter	10 268	68 008
Försäkringsersättning	0	58 723

Summa

2 732 086

2 566 701

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	116 446	124 977
Teknisk förvaltning av installationer	46 544	40 800
Serviceavtal	10 651	12 357
Väderprognosstyrning	12 140	10 100
Övrigt	950	0

Summa

186 731

188 234

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 313	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	30 205
Löpande rep och underhåll installationer	0	16 164
Löpande rep och underhåll hissar	0	3 093
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	4 116
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	27 225	26 018
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	3 361	5 155
Övriga rep./underhåll	0	100

Summa

31 899

84 850

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	203 449	204 951
Uppvärmning	135 305	130 257
Vatten	102 060	73 906
Sophämtning	17 434	38 768

Summa

458 248

447 882

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 812	23 680
Kabel-TV	97 337	96 810
Gemensamhetsanläggning	16 490	0
Fastighetsskatt	21 570	21 000
Summa	161 209	141 490

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	25 267	51 702
Övriga förvaltningskostnader	25 767	27 852
Revisionsarvoden	28 500	20 312
Ekonomisk förvaltning	71 497	64 906
Konsultkostnader	0	19 938
Bankkostnader	3 725	4 524
Summa	154 756	189 234

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	89 535	85 313
Sociala avgifter	36 090	14 434
Summa	125 625	99 747

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 168 266	1 141 898
Summa	1 168 266	1 141 898

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 800 000	158 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 800 000	158 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-796 125	-159 225
Årets avskrivning	-636 900	-636 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 433 025	-796 125
Utgående restvärde enligt plan	157 366 975	158 003 875
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	82 372 193	82 372 193
Taxeringsvärde byggnad	64 157 000	64 157 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
Totalt	82 557 000	82 557 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 178	23
Momsfordran	9 408	0
Övriga fordringar	60	17 224
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	508 240	330 404
Summa	539 886	347 651

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 332	32 541
Försäkringspremier	20 049	17 702
Kabel-TV	15 726	15 726
Summa	62 107	65 969

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-06-28	4,58 %	0	10 629 690
SEB	2026-06-28	3,37 %	10 573 442	0
SEB	2025-07-28	3,45 %	10 573 442	10 629 690
SEB	2027-07-28	3,63 %	10 446 875	10 559 375
Summa			31 593 759	31 818 755
Varav kortfristig del			10 742 192	10 798 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 468 759 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	26 488
El	22 975	0
Uppvärmning	17 598	18 991
Vatten	10 245	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 753	14 434
Utgiftsräntor	6 114	8 170
Förutbet hyror/avgifter	215 963	212 552
Beräknat styrelsearvode	50 138	85 313
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 000
Summa	359 786	385 948

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 100 000	32 100 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rolf Kjell Åke Härstedt
Ordförande

Gunilla Arvidsson
Ledamot

Karl Anders Bertil Bernborg
Ledamot

Marinka Kruljac
Ledamot

Olof Grände
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 14:19

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 31.03.2025 09:51

DOCUMENT ID:

rJGs_Kawpke

ENVELOPE ID:

r1GvOFTD61g-rJGs_Kawpke

DOCUMENT NAME:

Brf Operetten i Malmö ÅR 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Kjell Åke Härstedt ake@harstedt.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:34 31.03.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.83.177
2. GUNILLA ARVIDSSON gunillamarvidsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 16:39 01.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.206
3. Karl Anders Bertil Bernborg a.bernborg@live.se	Signed Authenticated	02.04.2025 16:29 02.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.105
4. MARINKA KRULJAC mkruljac@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 21:32 02.04.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.84.69
5. OLOF GRÄNDE olof.grande@caverion.com	Signed Authenticated	03.04.2025 08:48 03.04.2025 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.68.4
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.04.2025 14:19 03.04.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Operetten i Malmö, org.nr 768637-6941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Operetten i Malmö 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Operetten i Malmö 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
- 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 14:19

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 31.03.2025 10:51

DOCUMENT ID:

HyrqvAP6Jx

ENVELOPE ID:

rkV5wADpJx-HyrqvAP6Jx

DOCUMENT NAME:

Revisionberättelse Operetten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	03.04.2025 14:19	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	03.04.2025 14:18	Low	IP: 213.115.249.157

* 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