

Årsredovisning 2024

Brf Officeren i Malmö

769612-9993



Välkommen till årsredovisningen för Brf Officeren 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. 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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Judith 13	2008	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

Värdeåret är 1979

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 805 kvm. Byggnadernas totalyta är 1805 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Nordgren	Ordförande
Annika Larsson	Styrelseledamot
Carl Pilman	Styrelseledamot
Jacob Strandhag	Styrelseledamot
Oscar Ljuslinder	Styrelseledamot
Caroline Dahl	Styrelseledamot

Valberedning

Negin Nazari
Julia Clack

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Valon Gashi	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Marcus Ohlström	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024	●	Översyn och injustering av radiatorer Översyn av stammar inklusive spolning Byte av tvättmaskin Byte av central frånluftsfläkt
2022	●	Indragning av fiber
2021	●	Målning av fönster
2019	●	Fasadrenovering inkl byte av källarfönster Byte av portar, installation av porttelefoni

Planerade underhåll

2025	●	Slutbesiktning OVK samt justering av ventilation fastighet
2025-2026	●	Relining av stammar i gårdshuset och huset mot Kornettgatan

Avtal med leverantörer

Bredband och kabel-tv	Ownit
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elavtal, el och nät	E.ON
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	E.ON
Porttelefoni	Telavox
Service	Avloppsjouren
Service värmecentral	E.ON
Sopkärlstvätt	Saneringscompaniet
Trappstädning	Malmö Bo- och fastighetsservice

Övrig verksamhetsinformation

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

Föreningens fastighet byggdes år 1898 och renoverades 1979 och består av tre bostadshus med fem trapphus. I fastigheten finns 21 lägenheter varav samtliga är upplåtna bostadsrätter. Total bostadsyta är 1805 kvm. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och skadedjur. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 5 oktober 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning vid inledning av året med 15%, detta som en följd av de allmänna ränteökningarna. Styrelsen följer löpande ränteutvecklingen för att hålla en lämplig avgiftsnivå i föreningen. Styrelsens långsiktiga ambition är en ekonomi i balans med gradvis ökning av amorteringstakten för att skapa utrymme för behov av upplåning vid eventuell framtida större investeringar.

Styrelsen tog beslut om avgiftshöjning i december för efterföljande räkenskapsår (fr.o.m. februari 2025) med 2% vilket bedöms följa den allmänna prisutvecklingen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Ingen väsentliga förändringar i avtal har gjorts under året.

Övriga uppgifter

Föreningen har som tidigare haft två gemensamma gårdsdagar under året, en på hösten och en på våren. På gårdsdagarna städades gårdar, tvättstugan och källarutrymmen, planteringar sköttes om mm. Växthuset och planteringslådor har använts av föreningens medlemmar.

Mindre målningsarbete och underhåll har som tidigare år utförts av föreningens medlemmar vid behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 628 282	1 422 324	1 305 924	1 263 686
Resultat efter fin. poster	-274 316	-30 150	47 884	-910 936
Soliditet (%)	55	56	56	59
Yttre fond	444 624	254 416	190 208	190 208
Taxeringsvärde	35 800 000	35 800 000	35 800 000	35 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	788	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,9	99,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 729	6 765	6 774	6 774
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 729	6 765	6 774	6 774
Sparande per kvm totalyta, kr	123	119	161	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	45	46	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	171	142	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	44	36	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	260	224	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	2,39	0,99	-
Räntekänslighet (%)	7,46	8,58	9,36	-

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.

Upplysning vid förlust

Till följd av främst ökade räntekostnader och planerat underhåll är årets resultat negativt. Styrelsen bedömer att räntenivåerna kommer sjunka för kommande år samt att det planerade underhållet ligger på en lägre nivå, detta kombinerat med tidigare gjorda avgiftshöjningar förväntas ge ett positivt resultat. Styrelsen ser ingen väsentlig effekt på kassaflödet som följd av av det negativa resultatet utan har bibehållit amortering för ett av lånen.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	18 281 950	-	-	18 281 950
Upplåtelseavgifter	13 054	-	-	13 054
Fond, yttre underhåll	254 416	-	190 208	444 624
Balanserat resultat	-2 796 465	-30 150	-190 208	-3 016 823
Årets resultat	-30 150	30 150	-274 316	-274 316
Eget kapital	15 722 805	0	-274 316	15 448 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 016 823
Årets resultat	-274 316
Totalt	-3 291 139
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	390 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-359 328
Balanseras i ny räkning	-3 321 811
	-3 291 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 282	1 422 324
Övriga rörelseintäkter	3	-1	15 559
Summa rörelseintäkter		1 628 281	1 437 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 182 127	-872 639
Övriga externa kostnader	9	-88 453	-72 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 636	-245 454
Summa rörelsekostnader		-1 517 217	-1 190 744
RÖRELSERESULTAT		111 064	247 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 721	14 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-403 102	-292 103
Summa finansiella poster		-385 381	-277 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 316	-30 150
ÅRETS RESULTAT		-274 316	-30 150

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	26 596 098	26 842 734
Summa materiella anläggningstillgångar		26 596 098	26 842 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 596 098	26 842 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 506	19 268
Övriga fordringar	12	1 242 381	1 337 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 756	13 464
Summa kortfristiga fordringar		1 302 643	1 369 834
Kassa och bank			
Kassa och bank		620	600
Summa kassa och bank		620	600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 303 263	1 370 434
SUMMA TILLGÅNGAR		27 899 361	28 213 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 295 004	18 295 004
Fond för yttre underhåll		444 624	254 416
Summa bundet eget kapital		18 739 628	18 549 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 016 823	-2 796 465
Årets resultat		-274 316	-30 150
Summa fritt eget kapital		-3 291 139	-2 826 615
SUMMA EGET KAPITAL		15 448 489	15 722 805
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 145 730	2 600 000
Summa långfristiga skulder		6 145 730	2 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 000 310	9 610 160
Leverantörsskulder		88 908	55 385
Skatteskulder		3 275	4 264
Övriga kortfristiga skulder		-243	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	212 892	219 365
Summa kortfristiga skulder		6 305 142	9 890 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 899 361	28 213 168

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 064	247 139
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	246 636	245 454
	357 700	492 593
Erhållen ränta	17 721	14 814
Erlagd ränta	-404 697	-289 929
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-29 275	217 478
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 622	12 149
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 224	20 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 673	250 625
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-64 120	-16 030
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 120	-16 030
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 793	234 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 837	1 102 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 240 044	1 336 837

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Officeren 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, 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	1,06 %
Fastighetsförbättringar	2 - 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 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.

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	1 578 288	1 372 428
Kabel-TV/Bredband	49 896	49 896
Övriga intäkter	98	0
Summa	1 628 282	1 422 324

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	0	16 642
Övriga intäkter	0	-4 132
Återbetaln. all Framtid	0	3 048
Summa	-1	15 559

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 642	2 805
Städning	58 271	68 720
Besiktning och service	8 780	8 474
Trädgårdsarbete	18 376	2 644
Snöskottning	0	11 613
Övrigt	2 003	2 494
Summa	90 072	96 750

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 424	35 000
Underhåll	13 750	0
Bostäder	10 049	5 063
Tvättstuga	18 305	2 644
Soprum/miljöanläggning	3 406	0
Dörrar och lås/porttele	0	13 995
VA	58 075	11 991
Värme	0	8 626
Ventilation	77 063	20 563
El	0	2 154
Hissar	27 901	25 020
Summa	210 973	125 056

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	65 327	0
Värme	183 751	0
Summa	249 078	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	84 122	80 340
Uppvärmning	306 701	308 312
Vatten	71 524	79 953
Sophämtning	46 844	72 376
Summa	509 191	540 981

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	24 113	23 162
Självrisker	11 020	0
Bredband/Kabeltv	51 576	49 896
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	122 814	108 302

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 260	676
Övriga förvaltningskostnader	21 947	11 942
Revisionsarvoden	15 250	13 750
Ekonomisk förvaltning	48 996	46 284
Summa	88 453	72 652

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	403 102	292 103
Summa	403 102	292 103

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 874 826	29 874 826
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 874 826	29 874 826
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 032 092	-2 786 638
Årets avskrivning	-246 636	-245 454
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 278 728	-3 032 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 596 098	26 842 734
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 670 793</i>	<i>10 670 793</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
Summa	35 800 000	35 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 957	865
Nabo Klientmedelskonto	322 983	318 459
Borgo	916 442	1 017 777
Summa	1 242 381	1 337 101

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 399	6 189
Försäkringspremier	28 067	1 948
Förvaltning	6 290	5 327
Summa	40 756	13 464

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
SEB	2026-11-28	2,47 %	3 100 000	3 100 000
SEB	2027-10-28	2,63 %	3 109 850	3 173 970
SEB	2025-01-28	3,07 %	3 336 190	3 336 190
SEB	2025-09-28	4,56 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2025-12-28	1,11 %	600 000	600 000
Summa			12 146 040	12 210 160
Varav kortfristig del			6 000 310	9 610 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 825 440 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 714	4 223
El	7 822	7 370
Uppvärmning	41 439	45 660
Vatten	7 191	6 791
Bredband	-305	-305
Utgiftsräntor	4 349	5 944
Förutbetalda avgifter/hyror	135 682	135 682
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	212 892	219 365

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 450 000	14 450 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inget väsentligt har skett efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Marcus Nordgren
Ordförande

Annika Larsson
Styrelseledamot

Carl Pilman
Styrelseledamot

Jacob Strandhag
Styrelseledamot

Oscar Ljuslinder
Styrelseledamot

Caroline Dahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor

Marcus Ohlström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 13:50

DOCUMENT ID:

Sk4FYI_9AJg

ENVELOPE ID:

HklyKId501x-Sk4FYI_9AJg

DOCUMENT NAME:

Brf Officeren i Malmö, 769612-9993 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Marcus Lars Nordgren marcus.nordgren@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:06 14.04.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.8
2. JACOB STRANDHAG jacob.strandhag@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 19:35 14.04.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.134
3. Carl Mats Oscar Ljuslinder oscar.ljuslinder@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 09:22 15.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.159.1
4. Carl Christoffer Pilman cpilman@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 16:00 15.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.222.194
5. Sofia Caroline Dahl caroline.s.dahl@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 17:54 14.04.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.197.165.100
6. ANNIKA ELISABET LARSSON annika.larsson1@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:19 15.04.2025 22:11	eID Low	Swedish BankID IP: 195.225.40.229
7. MARCUS OHLSTRÖM marcus.ohlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:30 15.04.2025 22:21	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.124.3
8. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	16.04.2025 10:43 16.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Officeren i Malmö, org.nr. 769612-9993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Officeren i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Officeren i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB till extern revisor. Revisionen har i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB

Marcus Ohlström
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.04.2025 13:50

DOCUMENT ID:

HkDFFIdqA1e

ENVELOPE ID:

H1bYFU_9Ryx-HkDFFIdqA1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Officeren i Malmö.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS OHLSTRÖM marcus.ohlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 09:30 16.04.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.124.3
2. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 10:42 16.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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