

# Årsredovisning

för

## Brf Malmen

769638-4549

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Malmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2020-02-24.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie årsstämma 2022-04-25 samt extra stämma 2022-10-24 samt påföljande styrelse konstituerande möte haft följande sammansättning.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Patrik Henriksson	Ordförande
Lars Lyngfelt	Sekreterare
Fredrik Olsson	
Hedvig Emaus	Ordförande
Mats Larsson	Sekreterare
Tommy Eriksson	
Andreas Strömberg	Vice ordförande
Olle Nilsson	Kassör

#### *Styrelsesuppleanter*

Marita Blomqvist  
Viktoria Ay  
Catrin Wasberg  
Henrik Kytö

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023, avgått 2022-10-24  
2023, avgått 2022-10-24  
2023, avgått 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24  
2023, tillträtt 2022-10-24

TEC A.S. CN

Styrelsen har utöver ordinarie stämma, extra stämma samt styrelsekonstituerande möten haft 4 st protokollförda möten.

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter.

**Ordinarie revisorer**  
Tony Ohlsson

**Valda t.o.m. årsstämman**  
2023

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Malmen 13 i Varbergs kommun, Hallands län.

Fastigheten är en 3D fastighet där bostadsrättsföreningen äger våning 3 till 6 och omfattar 77 bostadsrätter. Fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten har överlåtits till bostadsrättsföreningen via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld om 22 438 562 kr som utlöses om föreningen avyttrar hela eller delar av fastigheten. Förvärvet av föreningens fastighet Malmen 13 har skett genom att föreningen först förvärvat bolaget som äger fastigheten, BoMalmen i Varberg AB, org.nr 559195-1396. Fastigheten har därefter köpts över till bokfört värde. Uppskrivning har därefter gjorts avseende mark om 62 984 000 kr. En tilläggsköpeskilling har utgått på 45 941 058 kr. Entreprenaden har utförts som totalentreprenad av Turessons Bygg AB på uppdrag av Brf Malmen. Total anskaffningskostnad för fastigheten uppgår till 276 700 000 kr.

Fastigheten är delägare i Varberg Malmen GA; 1, GA; 2 samt GA; 3, vilka kommer att förvaltas genom delägarförvaltning.

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande;

Andelstal;  
Varberg Malmen GA:1 68 (av totalt 100).  
Varberg Malmen GA:2 68 (av totalt 100).  
Varberg Malmen GA:3 35 (av totalt 100).

### Malmen GA:1

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med ett separat parkeringsbolag, som hyrt samtliga parkeringar. Parkeringsbolaget förvaltar och sköter anläggningen samt hyr ut till föreningens medlemmar. Föreningen har tillgång till max 71 st parkeringar. GA:1 belastas med ett servitut på underliggande fastighet om 7 st parkeringar och för genomfart/ utfart från fastigheten Malmen 7. Deltagande fastigheter Malmen 12 och 13.

### Malmen GA:2

Gemensamhetsanläggningen består bl.a. av;  
Rullstolsförråd på plan 0.  
Samtliga hissar och trapphus.  
Teknikrum på plan 00 och 0 innehållandes två städrum, ett fjärrvärmerum, tre fläktrum och två elrum.  
Gårdsanläggning.  
Gårdshus innehållande cykelrum samt miljörum.  
Bärande stomme på plan 1 och 2.  
Deltagande fastigheter Malmen 12 och 13.

eh

TZ AS ON

### Malmen GA:3

Gemensamhetsanläggning bestående av kommunikationsyta på plan 1  
Deltagande fastigheter Malmen 9, Malmen 12 och 13.

### Övrigt

Styrelsen beslutade 2022-10-21 att anta gränsdragningslista daterade 2022-10-21 som är ett komplement till föreningens stadgar §32 gällande asvarsområde för lägenhetens olika komponenter mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren.

Styrelsen har beslutat i enlighet med föreningens stadgar att ta ut;  
Pantsättningsavgift med 1 % av prisbasbeloppet.  
Överlåtelseavgift med 2,5 % av prisbasbeloppet  
Avgift för andrahandsupplåtelse/uthyrning med max 10 % av prisbasbeloppet/lgh/år. Om lägenhet upplåts del av året beräknas avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Huset färdigställdes kvartal 2 2022 då de första bostadsrättsinnehavare flyttade in.

Föreningens fastighet har belastats med fastighetsskatt avseende uppförandeåret. Föreningen belastas med fastighetssatt avseende nybyggingsåret 2022 om 238 000 kr, vilka vidarefaktureras till Malmen i Varberg AB, dessa är intäktsförda under övriga intäkter. När föreningen erhållt ett fastställt värdeår så är föreningen befriad från fastighetsskatt de första 15 åren avseende bostäder, dock utgår fastighetsskatt på garagelokal.

### **Underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna fram tills att en underhållsplan är framtagen. Avsättning görs med 40 kr / kvm boyta, dvs 181 040 kr årligen. Avseende tillträdes året 2022 avsattes beloppet för 6 månader, dvs 90 520 kr.

### **Bostäder och lokaler**

Antal	Typ	Total yta
77	Lägenheter	4526 kvadratmeter

### **Förvaltning**

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Systeminstallation AB till 2024-06-30.

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Tre Händer AB till 2025-12-31.

Föreningen har en lokalvårdsavtal tecknat med Katarinas Städtjänst tills vidare med en uppsägningstid om 1 månad.

Föreningen har tecknat ett avtal med Djuphals på löpande räkning avseende skötsel av ytor och planteringar inom fastigheten.

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar.

G

OK

TE

A.S. N



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 8 % från 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Föreningen har 121 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter har överlåtits under 2022.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 188
Resultat efter finansiella poster	-1 318
Skuldränta (%)	1,4
Soliditet (%)	80,2
Årsavgift per kvm boyta (kr)	359
Lån per kvm boyta (kr)	11 893
Energikostnad per kvm boyta (kr)	130
Fastighetens belåningsgrad (%)	20
Sparande per kvm boyta (kr)	35

Siffrorna för 2022 avser perioden Juli- December.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsats	222 800 000			222 800 000
Disposition av föregående års resultat:		0	0	0
Årets resultat			-1 317 936	-1 317 936
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>222 800 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 317 936</b>	<b>221 482 064</b>

*CM*

*TE*

*OU A.S*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 317 936
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond stadgeenlig reservering	90 520
i ny räkning överföres	-1 408 456
	<b>-1 317 936</b>

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov.

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

u  
TE  
A.S  
N

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 188 352	0
Övriga intäkter	2	238 000	0
		<b>2 426 352</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 349 032	0
Övriga kostnader	4	-108 052	0
Personalkostnader	5	-32 855	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 476 416	0
		<b>-2 966 355</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-540 003</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 945	0
		<b>-777 934</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 317 937</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 317 937</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 317 936</b>	<b>0</b>

cz

TE

A.S. ON

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	275 223 584	169 008 282
		<b>275 223 584</b>	<b>169 008 282</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	35 000
		<b>0</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>275 223 584</b>	<b>169 043 282</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 752	0
Övriga fordringar		238 011	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 159	53 308
		<b>451 922</b>	<b>53 308</b>
<i>Kassa och bank</i>		534 479	58 504
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>986 401</b>	<b>111 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>276 209 985</b>	<b>169 155 094</b>

*Handwritten mark*

*TE*

*Δ.S ON*



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

222 800 000

0

**222 800 000**

**0**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-1 317 936

0

**-1 317 936**

**0**

#### **Summa eget kapital**

**221 482 064**

**0**

#### Långfristiga skulder

7,9

Skulder till kreditinstitut

10

17 828 500

0

#### **Summa långfristiga skulder**

**17 828 500**

**0**

#### Kortfristiga skulder

7,9

Skulder till kreditinstitut

36 001 000

42 115 096

Leverantörsskulder

25 213

0

Skulder till koncernföretag

0

126 949 000

Aktuella skatteskulder

238 000

0

Övriga skulder

27 234

90 998

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

607 974

0

#### **Summa kortfristiga skulder**

**36 899 421**

**169 155 094**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**276 209 985**

**169 155 094**

*u*

*TE*

*A.S*

*ON*

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 317 936	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 476 416	0
Betald skatt	237 989	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>396 469</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-100 757	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-297 851	1 471 615
Förändring av leverantörsskulder	25 213	0
Förändring av kortfristiga skulder	544 215	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>567 289</b>	<b>1 471 615</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-107 691 718	-63 718 656
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	35 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-107 656 718</b>	<b>-63 718 656</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	222 800 000	0
Upptagna lån	11 984 904	42 115 096
Amortering av lån	-270 500	0
Upptagna/amorterade lån koncernföretag	-126 949 000	20 070 998
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>107 565 404</b>	<b>62 186 094</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>475 975</b>	<b>-60 947</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	58 504	119 451
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>534 479</b>	<b>58 504</b>

u

TZ

A.S ON

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alt. enligt stadgar om inte underhållsplan finns framtaget. Reservering görs efter beslut på stämman.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Värme och Sanitet	2
El & Styr	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restpost	2
Stomme m.m	1

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärv av mark och dotterbolag har FAR:s uttalande RedU9 tillämpats.


### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ total boyta

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

### Not 2 Årsavgifter och övriga intäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 626 016	0
Intäkter avseende gemensamhetsanläggningar	344 464	0
Hyror garage och parkeringsplatser	217 872	0
Övriga rörelseintäkter avseende fastighetsskatt	238 000	0
	<b>2 426 352</b>	<b>0</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten initials: AS AN*



### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	247 909	0
Värme	133 548	0
Vatten och Avlopp	208 386	0
Städning och renhållning	141 860	0
Reparation och underhåll av fastighet	23 822	0
Fastighetsskatt	238 000	0
Fastighetsförsäkringspremier	59 034	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	264 034	0
Övriga fastighetskostnader	32 439	0
	<b>1 349 032</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	87 270	0
Bankkostnader	782	0
	<b>108 052</b>	<b>0</b>

### Not 5 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2022	2021
<b>Styrelsearvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	25 000	0
	<b>25 000</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter för styrelsen	7 855	0
	<b>7 855</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>32 855</b>	<b>0</b>

es

725  
A.S ON

### Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	169 008 282	105 289 626
Inköp	107 691 718	63 718 656
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>276 700 000</b>	<b>169 008 282</b>
Årets avskrivningar	-1 476 416	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 476 416</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 223 584</b>	<b>169 008 282</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 500 000	0
Taxeringsvärden mark	31 000 000	0
	<b>59 500 000</b>	<b>0</b>
Bokfört värde byggnader	194 427 184	88 211 882
Bokfört värde mark	80 796 400	80 796 400
	<b>275 223 584</b>	<b>169 008 282</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	54 100 000	54 100 000
	<b>54 100 000</b>	<b>54 100 000</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
Försäljningar	-35 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>

U

TE

A.S. ON

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 53 829 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 828 500	
	<b>17 828 500</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 001 000	42 115 096
	<b>36 001 000</b>	<b>42 115 096</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken 491580	2,64	2023-06-30	17 910 000	
Handelsbanken 491581	2,55	2023-03-16	17 910 000	
Handelsbanken 491582	3,43	2024-06-30	18 009 500	
Byggnadskreditiv				42 115 096
			<b>53 829 500</b>	<b>42 115 096</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			36 001 000	42 115 096

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 541 000 kr.

ML

TE

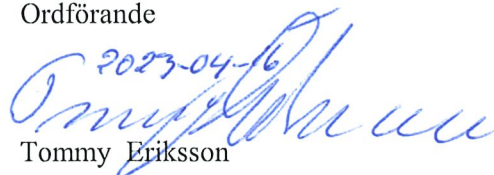
A.S. ON

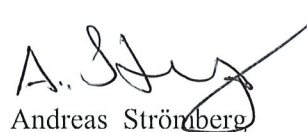
Varberg

2023.04.14

  
Hedvig Jmaus  
Ordförande

  
Mats Larsson

2023-04-16  
  
Tommy Eriksson

  
Andreas Strömberg

  
Olle Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

23.04.14

  
Tony Ohlsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Malmen  
Org.nr 769638-4549

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Malmen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Malmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

# Revisorerna

Ohlsson | Bjurenheim | Wigell

## ***Revisorns ansvar***

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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, 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.

  
**FAR**



# Revisorerna

Ohlsson | Bjurenheim | Wigell

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Malmen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Malmen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

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

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

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



# Revisorerna

Ohlsson | Bjurenheim | Wigell

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 14 april 2023

Tony Ohlsson  
Auktoriserad revisor