

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening West i Malmö

769635-7792



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2017-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-20.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Aktern 3	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa (fr.om. 2024 Gallagher).

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 5 491 kvm och 4 lokaler om 398 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 724 kvm.

Styrelsens sammansättning

Berth Löndahl	Ordförande
Kjell Mattias Maltelid	Styrelseledamot
Marina Boström Klinglöf	Styrelseledamot
Rolf Ohlson	Styrelseledamot
Thomas Højland	Styrelseledamot
Alexandra Eriksson	Suppleant

Valberedning

Mikael Brostedt
Liselott Wickzen
SvenErik Flodin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Pauline Erika Jeanette Lennartsson

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Hagtorn

Övrig verksamhetsinformation

- * Garantibesiktning genomfördes i slutet av augusti. Åtgärder pågår.
- * Vaghinder har satts upp i gränden för att hindra genomfartstrafik
- * Hjärtstartare har inköpts och finns i trapphus 13K
- * Barnsäker grind vid källartrappan
- * Brytskydd har installerats på samtliga ingångsdörrar till källarlocalerna
- * Starkare dörrautomatik på ytterdörrarna till miljörummet och 13K mot Lilla Varvsgatan
- * Nyhets- och informationsbrev har gått ut ca 10 gånger
- * Sociala aktiviteter med adventsmingel på innergården; Ölkvällar på Porto en gång/månad;

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- * Föreningen har inför 2024 p.g.a. räntehöjningar nödgats höja avgiften utöver ekonomisk plan på 2% med ytterligare 2%, totalt 4% fr.o.m. 2024.
 - * Avtal el med fast pris har tecknats med Boden energi.
 - * Happident, Porto och Biography har förlängt sina hyreskontrakt t o m augusti 2027
 - * Amortering har skett enligt ekonomisk plan och därutöver har ytterligare en amortering gjorts. Likviditeten är fortsatt god i föreningen.
 - * Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen i allmänhet, och har under året justerat kostnader för medlemmarna för de gemensamma avtalen för el och varmvatten.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

- * Treårigt avtal till fast pris avseende el har tecknats med Boden energi

Övriga uppgifter

Vid föreningsstämman avgick Leo Wallin, ordförande

Samtidigt nyvaldes Alexandra Eriksson och Claes Persson som styrelsesuppleant. Claes Persson avgick dock i november 2023.

Till ny ordförande valdes Berth Löndahl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 659 239	5 342 945	2 499 375	-
Resultat efter fin. poster	-132 984	133 439	-574 751	-19 720
Soliditet (%)	73	73	-	-
Yttre fond	600 000	300 000	-	-
Taxeringsvärde	176 872 000	176 872 000	52 090 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	821	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	81,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 653	15 875	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 595	14 802	14 990	-
Sparande per kvm totalyta, kr	308	353	67	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	107	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	28	23	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	31	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	166	90	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	1,28	-	-
Räntekänslighet (%)	18,11	19,33	-	-

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 610 910 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

Vi fick ta en kreditförlust för obetalda hyror vid konkursen av Kaffe & Te Amo på c:a 92.000 kr. Vi hade även reparationer av dörrar och extra bevakning av Avarn pga inbrott för c:a 65.000 kr. Dessa kostnader gjorde att vi fick ett förlust resultat. Dock var budgeterat resultat på ca - 480.000kr, så trots en förlust på c:a 130.000 kr, var det en förbättring med c:a 350.000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	239 555 000	-	-	239 555 000
Fond, yttre underhåll	300 000	-	300 000	600 000
Balanserat resultat	-890 355	133 439	-300 000	-1 056 916
Årets resultat	133 439	-133 439	-132 984	-132 984
Eget kapital	239 098 084	0	-132 984	238 965 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 056 916
Årets resultat	-132 984
Totalt	-1 189 900

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-1 489 900
	-1 189 900

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 659 239	5 350 858
Övriga rörelseintäkter	3	466 342	205 957
Summa rörelseintäkter		6 125 581	5 556 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 213 706	-2 108 112
Övriga externa kostnader	8	-284 730	-134 683
Personalkostnader	9	-109 716	-113 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 120	-1 944 120
Summa rörelsekostnader		-4 552 273	-4 300 536
RÖRELSERESULTAT		1 573 309	1 256 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 688	3 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 748 981	-1 125 934
Summa finansiella poster		-1 706 293	-1 122 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 984	133 439
ÅRETS RESULTAT		-132 984	133 439

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	323 089 700	325 033 820
Summa materiella anläggningstillgångar		323 089 700	325 033 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		323 089 700	325 033 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		131 871	129 038
Övriga fordringar	12	237 415	5 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 621	135 439
Summa kortfristiga fordringar		504 907	269 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 105 747	2 255 819
Summa kassa och bank		3 105 747	2 255 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 610 654	2 525 400
SUMMA TILLGÅNGAR		326 700 353	327 559 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 555 000	239 555 000
Fond för yttre underhåll		600 000	300 000
Summa bundet eget kapital		240 155 000	239 855 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 056 916	-890 355
Årets resultat		-132 984	133 439
Summa fritt eget kapital		-1 189 900	-756 916
SUMMA EGET KAPITAL		238 965 100	239 098 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 351 254	57 439 172
Övriga långfristiga skulder		82 225	82 225
Summa långfristiga skulder		28 433 479	57 521 397
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 599 588	29 732 500
Leverantörsskulder		121 912	118 380
Skatteskulder		288 327	88 720
Övriga kortfristiga skulder		450 274	67 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	841 674	933 119
Summa kortfristiga skulder		59 301 775	30 939 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 700 353	327 559 219

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 573 309	1 256 279
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 944 120	1 944 120
	3 517 429	3 200 399
Erhållen ränta	42 688	3 095
Erlagd ränta	-1 807 484	-1 071 608
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 752 633	2 131 885
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-235 326	4 129 641
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	553 451	-2 943 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 070 758	3 318 010
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	45
Amortering av lån	-1 220 830	-1 105 041
Depositioner	0	31 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 220 830	-1 073 371
ÅRETS KASSAFLÖDE	849 928	2 244 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 255 819	11 179
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 105 747	2 255 819

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening West 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	0,8 %
---------	-------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 916 140	3 839 304
Hysesintäkter, lokaler	1 027 356	961 396
Hysesintäkter, p-platser	55 773	48 676
Intäktsreduktion	-26 176	-33 733
Vatten	224 376	140 637
El	416 042	352 073
Värme	37 340	34 605
Övriga intäkter	8 388	7 900
Summa	5 659 239	5 350 858

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Hysesintäkt bredband	218 854	200 604
Andrahandsuthyrning	15 629	4 290
Öres- och kronutjämning	-4	-13
Elprisstöd	198 459	0
Övriga intäkter	27 701	1 075
Övriga rörelseintäkter	5 703	0
Summa	466 342	205 957

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	132 649	255 651
Besiktning och service	213 115	150 265
Städning	51 134	8 738
Trädgårdsarbete	65 533	20 685
Snöskottning	21 474	17 006
Övrigt	9 159	2 363
Summa	493 065	454 708

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	28 621	0
Trapphus/port/entr	1 683	0
Soprum/miljöanläggning	14 586	0
Dörrar och lås/porttele	28 886	2 263
Ventilation	35 024	0
Hissar	8 763	30 120
Gård/markytor	1 296	0
Summa	118 858	32 383

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	378 278	630 689
Uppvärmning	422 365	162 401
Vatten	238 465	184 072
Sophämtning	163 174	157 696
Summa	1 202 282	1 134 858

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	90 659	77 890
Kabel-TV	85 546	184 280
Bredband	134 576	135 272
Fastighetsskatt	88 720	88 720
Summa	399 501	486 162

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 889	0
Övriga förvaltningskostnader	144 364	37 170
Juridiska kostnader	3 823	0
Revisionsarvoden	16 022	11 219
Ekonomisk förvaltning	98 633	86 294
Summa	284 730	134 683

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	85 860	86 940
Sociala avgifter	23 856	26 681
Summa	109 716	113 621

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 745 145	1 119 839
Övriga räntekostnader	3 836	6 095
Summa	1 748 981	1 125 934

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	327 950 000	327 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	327 950 000	327 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 916 180	-972 060
Årets avskrivning	-1 944 120	-1 944 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 860 300	-2 916 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	323 089 700	325 033 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 934 752</i>	<i>84 934 752</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 200 000	129 200 000
Taxeringsvärde mark	47 672 000	47 672 000
Summa	176 872 000	176 872 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	345	5 104
Skattefordringar	234 347	0
Övriga fordringar	2 723	0
Summa	237 415	5 104

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 103	30 509
Försäkringspremier	31 787	27 075
Kabel-TV	22 705	21 604
Bredband	35 717	33 986
Förvaltning	27 309	22 265
Summa	135 621	135 439

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-06-19	0,97 %	28 719 586	29 087 918
Swedbank	2026-06-17	1,18 %	28 719 586	29 087 918
Handelsbanken	2024-06-28	4,58 %	28 511 670	28 995 836
Summa			85 950 842	87 171 672
Varav kortfristig del			57 599 588	29 732 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 425 862 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 316	148 040
El	53 280	76 257
Uppvärmning	65 226	36 574
Utgiftsräntor	109 551	168 054
Vatten	21 338	0
Sociala avgifter	21 000	19 839
Förutbetalda avgifter/hyror	483 963	474 355
Beräknat revisionsarvode	15 000	10 000
Summa	841 674	933 119

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 645 000	88 645 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgiften höjdes fr.o.m. 1/1 2024 med 4%. Nytt försäkringsavtal ingicks i februari 2024 med Gallagher.

Underskrifter

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

Malmö

Berth Löndahl
Ordförande

Kjell Mattias Maltelid
Styrelseledamot

Marina Boström Klinglöv
Styrelseledamot

Rolf Ohlson
Styrelseledamot

Thomas Højland
Styrelseledamot

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

Pauline Erika Jeanette Lennartsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 08:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 19.04.2024 13:11

DOCUMENT ID:

rkMpv-A1bC

ENVELOPE ID:

SJgnD-Cyb0-rkMpv-A1bC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening West i Malmö, 769635-7792 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTH LÖNDAHL berth@londahl.se	Signed Authenticated	19.04.2024 13:31 19.04.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/11) IP: 85.228.205.181
2. Kjell Mattias Maltelid mattiasmaltelid@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:02 19.04.2024 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/23) IP: 90.233.212.202
3. ROLF OHLSON rolf1ohlson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:52 19.04.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/27) IP: 85.228.139.205
4. THOMAS HØJLAND hojland+west@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:14 19.04.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/29) IP: 85.228.143.31
5. MARINA BOSTRÖM KLINGLÖF marinaklinglof@outlook.com	Signed Authenticated	22.04.2024 08:41 22.04.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/25) IP: 90.233.197.104
6. Pauline Erika Jeanette Lennartsson pauline.lennartsson@faktor.se	Signed Authenticated	22.04.2024 08:58 22.04.2024 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/06) IP: 193.221.120.196

* 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 Bostadsrättsföreningen West i Malmö

Org.nr 769635-7792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 föreningen 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 de 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

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 Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 2023 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 föreningen 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 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 ersättningsskyldighet 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.

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 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.

Ystad, signeras digitalt

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 08:56

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 19.04.2024 13:11

DOCUMENT ID:
H1ETPb0JbC

ENVELOPE ID:
H1-hPW0JbA-H1ETPb0JbC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf West i Malmö.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pauline Erika Jeanette Lennartsson pauline.lennartsson@faktor.se	Signed Authenticated	22.04.2024 08:56 22.04.2024 08:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/06) IP: 193.221.120.196

* 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