

Årsredovisning 2022

BRF OFFICEREN I MALMÖ

769612-9993



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OFFICEREN I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-09-05.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Judith 13 på adresserna Löjtnantsgatan 8 och Kornettsgatan 7 i Malmö. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 805 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Marcus Nordgren	Ordförande
Carl Pilman	Styrelseledamot
Jacob Strandhag	Styrelseledamot
Oscar Ljuslinder	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Negin Nazari och Julia Clack.

FIRMATECKNING

Firmatecknare är styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening

REVISORER

Marcus Ohlström	Internrevisor	
Camilla Bakklund	Revisor	Bo Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	Indragning av fiber
2021	Målning av fönster
2019	Fasadrenovering inkl byte av källarfönster
2019	Byte av portar, installation av porttelefoni

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Slutbesiktning OVK samt justering av ventilation i fastighet
2023	Översyn och injustering av radiatorer
2024	Översyn av stammar inklusive spolning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens fastighet som byggdes år 1898 och renoverades 1979 består av tre bostadshus med fem trapphus. I fastigheten finns 21 lägenheter varav samtliga är upplåtna som bostadsrätt. Total bostadsyta är 1 805 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

Avgiften höjdes med 2% från det andra kvartalet 2022 och med 7% from 2023. Styrelsen följer löpande ränteutvecklingen för att hålla en lämplig avgiftsnivå i föreningen.

Obligatoriskt tillägg tillkommer på avgiften (198kr/lgh) för att täcka den kostnad som föreningen har för bredband och grundutbud för digital-tv.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga väsentliga förändringar av föreningens avtal har skett under året.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen hade 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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 305 924	1 263 686	1 246 223	1 237 018
Resultat efter fin. poster	47 884	-910 936	210 964	-904 627
Soliditet, %	56	59	58	58
Yttre fond	190 208	190 208	-	-
Taxeringsvärde	35 800 000	35 800 000	35 800 000	-
Bostadsyta, kvm	1 805	1 805	-	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	697	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 774	6 774	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,99	0,21	-	-
Belåningsgrad, %	45,13	45,02	42,45	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	18 281 950	-	-	18 281 950
Upplåtelseavgifter	13 054	-	-	13 054
Fond, yttre underhåll	190 208	-	-	190 208
Balanserat resultat	-1 869 205	-910 936	-	-2 780 141
Årets resultat	-910 936	910 936	47 884	47 884
Eget kapital	15 705 071	0	47 884	15 752 955

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 780 141
Årets resultat	47 884
Totalt	-2 732 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	190 208
Att från yttre fond i anspråk ta	-126 000
Balanseras i ny räkning	-2 796 465
	-2 732 257

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 305 924	1 263 686
Rörelseintäkter		8 164	0
Summa rörelseintäkter		1 314 088	1 263 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-788 421	-1 777 318
Övriga externa kostnader	7	-116 531	-73 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 304	-229 356
Summa rörelsekostnader		-1 147 256	-2 080 307
RÖRELSERESULTAT		166 832	-816 621
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 474	581
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-120 422	-94 896
Summa finansiella poster		-118 948	-94 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 884	-910 936
ÅRETS RESULTAT		47 884	-910 936

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	27 088 188	27 157 244
Summa materiella anläggningstillgångar		27 088 188	27 157 244
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 27 088 188	 27 157 244
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 618	11 485
Övriga fordringar	10	847	8 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 281	12 989
Summa kortfristiga fordringar		45 746	33 315
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 102 242	965 793
Summa kassa och bank		1 102 242	965 793
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 147 988	 999 108
 SUMMA TILLGÅNGAR		 28 236 176	 28 156 352

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 295 004	18 295 004
Fond för yttre underhåll		190 208	190 208
Summa bundet eget kapital		18 485 212	18 485 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 780 141	-1 869 205
Årets resultat		47 884	-910 936
Summa fritt eget kapital		-2 732 257	-2 780 141
SUMMA EGET KAPITAL		15 752 955	15 705 071
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 790 000	10 226 190
Summa långfristiga skulder		5 790 000	10 226 190
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 436 190	2 000 000
Leverantörsskulder		67 739	50 172
Skatteskulder		3 002	1 742
Övriga kortfristiga skulder		-18	7 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	186 309	166 087
Summa kortfristiga skulder		6 693 222	2 225 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 236 176	28 156 352

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	965 793	1 014 116
Resultat efter finansiella poster	47 884	-910 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	242 304	229 356
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	290 188	-681 580
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 431	-24 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 941	57 842
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	309 697	-648 323
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-173 248	0
Kassaflöde från investeringar	-173 248	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	136 449	-48 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 102 242	965 793

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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 276 377	1 257 504
Övriga intäkter	37 711	6 182
Summa	1 314 088	1 263 686

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	28 077	12 368
Fastighetsskötsel	2 020	2 250
Städning	49 969	42 075
Trädgårdsarbete	2 504	0
Övrigt	0	7 996
Summa	82 570	64 688

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	4 607	3 152
El	1 799	0
Fasader	0	837 500
Hissar	47 491	22 083
Reparationer	66 888	3 008
Soprum/miljöanläggning	2 774	0
VA	3 197	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 539
Övrigt plan. UH	0	330 987
Summa	126 755	1 208 269

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	82 886	56 401
Sophämtning	73 301	56 351
Uppvärmning	256 980	256 654
Vatten	64 257	65 863
Summa	477 424	435 269

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	736
Bredband/Kabeltv	45 872	0
Fastighetsförsäkringar	19 437	20 332
Fastighetsskatt	31 899	30 639
Kabel-TV	4 464	17 384
Summa	101 672	69 091

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 706	304
Kameral förvaltning	44 400	44 930
Revisionsarvoden	12 125	12 625
Övriga förvaltningskostnader	58 300	15 774
Summa	116 531	73 633

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	69 549
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120 422	24 834
Övriga räntekostnader	0	513
Summa	120 422	94 896

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 701 578	29 701 578
Årets inköp	173 248	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 874 826	29 701 578
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 544 334	-2 314 978
Årets avskrivning	-242 304	-229 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 786 638	-2 544 334
Utgående restvärde enligt plan	27 088 188	27 157 244
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 670 793</i>	<i>10 670 793</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	16 200 000
Summa	35 800 000	35 800 000
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	847	8 841
Summa	847	8 841
NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	25 110	0
Förvaltning	3 857	3 700
Kabel-TV	0	4 464
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 314	4 825
Summa	33 281	12 989

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-11-28	0,95 %	3 100 000	3 100 000
SEB	2024-10-28	0,66 %	3 190 000	3 190 000
SEB	2023-01-28	0,86 %	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			12 226 190	12 226 190

Varav kortfristig del 6 436 190

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Bredband	-305	-305
El	12 797	4 848
Förutbetalda avgifter/hyror	118 527	104 792
Uppvärmning	38 239	42 249
Utgiftsräntor	3 770	1 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281	269
Summa	186 309	166 087

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 450 000	14 450 000
Summa	14 450 000	14 450 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förnyelse av lån har skett i takt med förfall, till följd av försämrad räntemarknad förväntas räntekostnader därför öka det kommande året, styrelsen ser i samband med förnyelse av lån aktivt över tillgängliga lånemöjligheter.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carl Pilman
Styrelseledamot

Jacob Strandhag
Styrelseledamot

Marcus Nordgren
Ordförande

Oscar Ljuslinder
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Bo Revision AB
Camilla Bakklund
Revisor

Marcus Ohlström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 18:23

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 15.05.2023 10:44

DOCUMENT ID:

BygDk-dyr2

ENVELOPE ID:

rJDybdkHn-BygDk-dyr2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Officeren i Malmö.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Christoffer Pilman cpilman@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 10:57 15.05.2023 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/11) IP: 194.103.247.33
2. Carl Mats Oscar Ljuslinder oscar.ljuslinder@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 11:15 15.05.2023 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/19) IP: 62.127.130.81
3. Carl Marcus Lars Nordgren marcus.nordgren@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 11:24 15.05.2023 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/24) IP: 176.10.149.194
4. JACOB STRANDHAG Jacob.Strandhag@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 12:19 15.05.2023 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/05) IP: 192.71.69.45
5. MARCUS OHLSTRÖM marcus.ohlstrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 12:20 15.05.2023 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/18) IP: 2.57.96.9
6. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2023 18:23 15.05.2023 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 2.66.232.140

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 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 2022.

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 2022 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 2022 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.

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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Marcus Ohlström
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS OHLSTRÖM

Internrevisor

På uppdrag av: Brf Officeren i Malmö

Serienummer: 19760918xxxx

IP: 2.57.xxx.xxx

2023-05-15 16:14:36 UTC



CAMILLA BAKKLUND

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19870203xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-05-15 16:24:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>