

Brf Idet 11

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Idet 11

769615-4892

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Idet 11, 769615-4892, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokalt. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Alexander Sjöstedt	Ordförande	2024
Martine Ulvtorp	Ledamot	2024
Jacob Wisén	Ledamot	2024
Ellen Persson	Ledamot	2024
Pernilla Sjöström	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Amanda Moberg	Suppleant	2024
Lars Dyrbye	Suppleant	2024
Sasha Hallin	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
<u>Valberedning</u>		
Akink Saleh		
Albin Samuelsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Idet 11 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adresser är Claesgatan 2-4 (jämna nummer), Sofielundsvägen 10 A-C samt Ystadsgatan 9 A-E.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	34	4

Total tomtarea:	1 561 kvm
Total bostadsarea:	2 617 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 467 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm
Total lokalarea:	699 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Donya Ghassemali	111,5 kvm	2025-09-30
Oscar Villata	55 kvm	2025-12-31
Clear View Scandia AB	30 kvm	2026-06-30
Mahmoud Hadrous	121 kvm	2026-12-31
Ali Hussein Hayder	192 kvm	2027-06-30
Naser Al-Lami	24 kvm	2027-10-31
Morex Exchange Eftr HB	34 kvm	2025-12-31
Khalid Waleed Ali Albazi & Ayad Waleed Ali Albazi	62 kvm	2026-04-30
Bella & Lyon AB	69 kvm	2025-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bengtibus

Tele2

Bredband2

Fortum

E.ON

Anticimex

Anticimex

E.ON

Bengtssons Tvättmaskinservice

Teknisk förvaltning

Digital-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 212 kr och planerat underhåll för 20 245 342 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-07-28 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt antagen underhållsplan avsätts det 822 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 248 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi i bostadsrättsföreningen Idet 11 vill börja med att tacka er för ert tålamod och samarbete under stambytet som präglade stora delar av 2022 och 2023, och som nu äntligen är avslutat.

När vi ser tillbaka och analyserar året och projektet som varit kan vi konstatera att vi har följt den övergripande tidsplanen och budgeten.

Från och med årsskiftet 2024 har vi höjt avgifterna i föreningen med 4% för att fastställa att vår ekonomi är fortsatt god även under rådande inflation och inför oförutsedda händelser.

Vi ser fram emot ett år av möjligheter nu när stambytet äntligen är avslutat, och vi uppmanar alla till att engagera sig i vår boendemiljö.

Vi vill också påminna om att ni lättast når oss via mail, brf.idet11@gmail.com.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 406	3 918	3 828	3 659
Resultat efter finansiella poster	-19 610	-4 236	557	-75
Förändring av underhållsfond	-	-2 769	478	356
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18 914	-773	774	264
Sparande, kr / kvm	401	301	472	472
Soliditet (%)	8	38	51	51
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	678	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	43	43	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	750	652	652	652
Bostadshyra, kr / kvm	1 273	1 273	1 255	1 242
Lokalhyra, kr / kvm	3 034	2 740	2 662	2 609
Driftskostnad, kr / kvm	501	458	438	410
Energikostnad, kr / kvm	273	233	212	212
Ränta, kr / kvm	350	137	125	134
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	248	243	238	236
Lån, kr / kvm	14 796	10 711	7 812	7 922
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	19 888	14 397	-	-
Räntekänslighet (%)	26	21	-	-
Snittränta (%)	2,36	1,28	1,59	1,69

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amortering och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 816 984	-	2 432 733	-4 236 362
Disposition enligt föreningsstämma			-4 236 362	4 236 362
Avsättning till underhållsfond		822 000	-822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-822 000	822 000	
Årets resultat				-19 610 008
Vid årets slut	25 816 984	-	-1 803 629	-19 610 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 803 629
Årets resultat före fondförändring	-19 610 008
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-822 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	822 000
Summa över/underskott	-21 413 637

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-21 413 637
----------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 160 964	3 714 540
Övriga rörelseintäkter	3	244 591	203 716
Summa rörelseintäkter		4 405 555	3 918 256
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-21 939 713	-6 132 843
Övriga externa kostnader	7	-169 481	-699 176
Personalkostnader	8	-137 991	-178 182
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-695 048	-695 048
Summa rörelsekostnader		-22 942 233	-7 705 249
Rörelseresultat		-18 536 678	-3 786 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 801	6 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 159 131	-455 583
Summa finansiella poster		-1 073 330	-449 369
Resultat efter finansiella poster		-19 610 008	-4 236 362
Årets resultat		-19 610 008	-4 236 362

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	50 044 238	50 739 286
Summa materiella anläggningstillgångar		50 044 238	50 739 286
Summa anläggningstillgångar		50 044 238	50 739 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 277
Övriga fordringar		467 089	124 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 485	110 278
Summa kortfristiga fordringar		570 574	236 077
<i>Kassa och bank</i>	12	4 202 502	12 337 839
Summa omsättningstillgångar		4 773 076	12 573 916
SUMMA TILLGÅNGAR		54 817 314	63 313 202



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital******Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		25 816 984	25 816 984
-----------------	--	------------	------------

Summa bundet eget kapital		25 816 984	25 816 984
---------------------------	--	------------	------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 803 629	2 432 733
---------------------	--	------------	-----------

Årets resultat		-19 610 008	-4 236 362
----------------	--	-------------	------------

Summa fritt eget kapital		-21 413 637	-1 803 629
--------------------------	--	-------------	------------

Summa eget kapital

	4 403 347	24 013 355
--	-----------	------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	19 126 962	19 323 502
---------------	-------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		19 126 962	19 323 502
----------------------------	--	------------	------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	29 937 605	16 192 855
---	-------	------------	------------

Leverantörsskulder		540 785	3 167 006
--------------------	--	---------	-----------

Skatteskulder		17 325	13 693
---------------	--	--------	--------

Övriga skulder		1 803	-51 801
----------------	--	-------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	789 487	654 592
--	----	---------	---------

Summa kortfristiga skulder		31 287 005	19 976 345
----------------------------	--	------------	------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	54 817 314	63 313 202
--	------------	------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-18 536 678	-3 786 993
Avskrivningar	695 048	695 048
	-17 841 630	-3 091 945
Erhållen ränta	85 801	6 214
Erlagd ränta	-1 159 131	-455 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-18 914 960	-3 541 314
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-334 498	-81 350
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 434 089	2 814 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 683 547	-808 450
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 970 000	10 000 000
Amortering av låneskulder	-421 790	-388 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 548 210	9 611 460
Årets kassaflöde	-8 135 337	8 803 010
Likvida medel vid årets början	12 337 839	3 534 829
Likvida medel vid årets slut	4 202 502	12 337 839

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-76 år
-----------	----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 849 296	1 608 084
Hyror bostäder	190 920	190 920
Hyror lokaler	2 120 748	1 915 536
Summa	4 160 964	3 714 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	64 680	64 680
Debiterad fastighetsskatt	130 710	111 930
Överlåtelseavgifter	6 355	7 212
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 342	15 303
Övriga intäkter	37 504	4 591
Summa	244 591	203 716

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 32 845 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	8 439	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 286	8 674
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 771
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 656	53 454
Ventilation, installationer	1 799	-
El, installationer	-	8 740
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 032	-
Summa	32 212	76 639

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	20 245 342	4 537 813
Summa	20 245 342	4 537 813

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	215 468	211 828
Teknisk förvaltning	261 371	272 625
Serviceavtal	35 434	27 285
Förbrukningsmaterial	1 774	6 721
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 060	-
El	184 766	177 906
Uppvärmning	530 042	454 669
Vatten och avlopp	189 727	139 789
Avfallshantering	62 593	52 921
Försäkringar	59 496	55 934
Systematiskt brandskyddsarbete	3 719	9 359
Hyressättningsavgift	332	332
Digital-TV	43 330	39 292
Bredband	64 782	64 722
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 265	5 008
Summa	1 662 159	1 518 391

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	7 990	-
Tele och post	3 951	4 275
Förvaltningskostnader	114 824	116 346
Revision	23 093	19 900
Jurist- och advokatkostnader	12 299	70 196
Bankkostnader	350	2 769
Stämpelskatt	-	478 195
IT-tjänster	513	315
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 660	5 580
Övriga externa kostnader	801	1 600
Summa	169 481	699 176

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	141 700
Summa	105 000	141 700
Sociala avgifter	32 991	36 482
Summa*	137 991	178 182

*Styrelsen har ej tagit ut fullt arvode 2021, därav högre kostnad 2022.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	695 048	695 048
Summa	695 048	695 048

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	47 885 129	47 885 129
-Mark	12 968 273	12 968 273
Utgående anskaffningsvärden	60 853 402	60 853 402
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-10 114 116	-9 419 068
	-10 114 116	-9 419 068
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-695 048	-695 048
	-695 048	-695 048
Utgående avskrivningar	-10 809 164	-10 114 116
Redovisat värde	50 044 238	50 739 286
Varav		
Byggnader	37 075 965	37 771 013
Mark	12 968 273	12 968 273
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 600 000	48 600 000
Lokaler	13 284 000	13 284 000
Totalt taxeringsvärde	61 884 000	61 884 000
Varav byggnader	41 600 000	41 600 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	103 485	110 278
Summa	103 485	110 278

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 202 502	12 337 839
Summa	4 202 502	12 337 839

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	29 937 605	16 192 855
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 126 962	10 053 735
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	9 269 767
Summa	49 064 567	35 516 357

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	49 064 567	35 516 357
Summa	49 064 567	35 516 357

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	4,82 %	2024-08-28	6 021 315	-	125 250	5 896 065
Swedbank	2,33 %	2026-11-15	5 714 275	-	84 540	5 629 735
SBAB*	4,80 %	2024-10-02	9 975 000	-	100 000	9 875 000
SBAB	0,88 %	2025-05-15	4 536 000	-	112 000	4 424 000
SBAB	1,36 %	2029-10-11	9 269 767	-	-	9 269 767
SBAB*	4,61 %	2024-06-26	-	9 975 000	-	9 975 000
SBAB*	4,61 %	2024-09-30	-	3 995 000	-	3 995 000
Summa			35 516 357	13 970 000	421 790	49 064 567

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	137 991	126 952
Upplupna räntekostnader	26 034	1 093
Förutbetalda intäkter	446 962	399 996
Upplupna revisionsarvoden	21 700	18 400
Upplupna driftskostnader	156 800	108 151
Summa	789 487	654 592



Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 101 000	56 101 000
Summa ställda säkerheter	56 101 000	56 101 000



Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Sjöstedt
Styrelseordförande

Ellen Persson

Jacob Wisén

Martine Ulvtorp

Pernilla Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 28 2024 02:25PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66264FA2C597D
APR 28 2024 02:25PM



Apr 22 2024 03:37PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 22 2024 05:32PM	Alexander Sjöstedt granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 22 2024 05:39PM	 ALEXANDER SJÖSTEDT signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 26 2024 10:41PM	Ellen Persson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 26 2024 10:44PM	 Ellen Persson signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 23 2024 04:14PM	Jacob Wisén granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 25 2024 02:24PM	 Jacob Georg Wisén signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 24 2024 04:39PM	Martine Ulvorp granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 24 2024 05:00PM	 MARTINE ULVORP signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 27 2024 04:36PM	Pernilla Sjöström granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 27 2024 04:37PM	 PERNILLA JOSEFINE SJÖSTRÖM signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 28 2024 02:11PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2024 02:25PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Apr 28 2024 02:25PM	Dokumentet har signerats	



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idet 11 org: 769615-4892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idet 11 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Idet 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 28 2024 02:25PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
66264E9F98FFC
APR 28 2024 02:25PM

Registrerade händelser

Apr 22 2024 01:49PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 22 2024 01:53PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 28 2024 02:25PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 28 2024 02:25PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

