

Årsredovisning 2024

Brf Lillebror 1 i Malmö

769620-7963



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillebror 1 i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 2009-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-25.

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillebror 1 i Malmö	2009	malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 274 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ros-Mari Åkesson	Ordförande
Boel Christina Elisabet Nimmerfelt	Styrelseledamot
Jan-Åke Olsson	Styrelseledamot
Kristin Drakhed	Styrelseledamot
Mikael Leander	Suppleant

Valberedning

Anders Nimmerfelt

Firmateckning

firman tecknas av Ros-Mari Åkesson och Christina Nimmerfelt

Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor
Jonas Tsang	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-20. Solceller och elladdstolpar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|-------------------------------|
| 2024 | ● | ventilationskontroll |
| 2025 | ● | taket på carportarnas baksida |

Avtal med leverantörer

bredband Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 juli 2025 planerar vi höja avgiften med 3%. En mindre höjning beräknas också ske i årsskiftet.

Övriga uppgifter

Elaway AB installerade laddstolpar till BRF utan kostnad i maj 2024.

Solceller installerades juni 2024.

Byte av ekonomisk förvaltning från Nabo till Förvaltning Syd trädde i kraft den 1 jan 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 177 219	2 150 518	1 889 541	1 846 910
Resultat efter fin. poster	-376 921	-64 138	-178 138	-190 241
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	1 662 508	1 552 023	1 446 398	1 341 398
Taxeringsvärde	39 200 000	39 200 000	39 200 000	34 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	881	763	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	88,4	91,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 770	9 792	9 813	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 770	9 792	9 813	-
Sparande per kvm totalyta, kr	110	257	209	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	104	116	123	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	75	68	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	28	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	218	227	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	1,88	1,40	-
Räntekänslighet (%)	11,16	11,12	12,86	-

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 115 771 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

Årets förslut beror främst på ökade räntekostnader.

Åtgärd: höjning av avgift med 3% 1 juli 2025 och en mindre höjning 1 jan 2026.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	52 220 000	-	-	52 220 000
Fond, yttre underhåll	1 552 023	-	110 485	1 662 508
Balanserat resultat	-4 348 700	-64 138	-110 485	-4 523 322
Årets resultat	-64 138	64 138	-376 921	-376 921
Eget kapital	49 359 186	0	-376 921	48 982 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 523 322
Årets resultat	-376 921
Totalt	-4 900 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	-5 050 244
	-4 900 244

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 177 219	2 150 518
Övriga rörelseintäkter	3	1	114 919
Summa rörelseintäkter		2 177 220	2 265 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 116 639	-1 133 249
Övriga externa kostnader	9	-153 018	-118 654
Personalkostnader	10	-77 707	-65 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626 574	-608 256
Summa rörelsekostnader		-1 973 938	-1 925 901
RÖRELSERESULTAT		203 282	339 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 327	14 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-596 530	-418 454
Summa finansiella poster		-580 203	-403 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-376 921	-64 138
ÅRETS RESULTAT		-376 921	-64 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	70 752 527	70 472 608
Summa materiella anläggningstillgångar		70 752 527	70 472 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 752 527	70 472 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 433	7 829
Övriga fordringar	13	635 077	640 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 874	48 769
Summa kortfristiga fordringar		698 384	696 787
Kassa och bank			
Kassa och bank		203 761	863 064
Summa kassa och bank		203 761	863 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		902 144	1 559 850
SUMMA TILLGÅNGAR		71 654 671	72 032 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 220 000	52 220 000
Fond för yttre underhåll		1 662 508	1 552 023
Summa bundet eget kapital		53 882 508	53 772 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 523 322	-4 348 700
Årets resultat		-376 921	-64 138
Summa fritt eget kapital		-4 900 244	-4 412 837
SUMMA EGET KAPITAL		48 982 264	49 359 186
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 343 334	15 103 333
Summa långfristiga skulder		14 343 334	15 103 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 874 666	7 162 667
Leverantörsskulder		57 638	63 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	396 769	344 147
Summa kortfristiga skulder		8 329 073	7 569 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 654 671	72 032 458

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	203 282	339 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	626 574	608 256
	829 856	947 791
Erhållen ränta	16 327	14 781
Erlagd ränta	-566 802	-399 304
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 381	563 268
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-228 495	24 054
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 406	-40 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 292	546 428
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-906 493	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-906 493	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 150 667	0
Amortering av lån	-7 198 667	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 000	-48 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-886 201	498 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 501 852	1 003 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	615 650	1 501 852

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillebror 1 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 835 952	1 835 952
Hysesintäkter, p-platser	143 765	147 300
Kabel-TV/Bredband	39 984	16 660
Vatten	37 025	33 399
El	118 724	117 207
Övriga intäkter	1 768	0
Summa	2 177 219	2 150 518

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	6
Elprisstöd	0	110 517
Övriga intäkter	0	4 396
Summa	1	114 919

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	226 948	217 836
Besiktning och service	103 827	34 017
Städning	5 436	0
Trädgårdsarbete	13 193	10 505
Övrigt	20 938	0
Snöskottning	15 687	22 969
Summa	386 029	285 327

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	200	1 165
Dörrar och lås/porttele	2 739	0
Värme	6 221	2 744
Ventilation	24 021	14 159
El	40 688	0
Hissar	4 763	70 120
Summa	78 632	88 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	236 485	262 700
Uppvärmning	178 892	171 383
Vatten	102 282	62 581
Sophämtning	33 107	53 348
Summa	550 766	550 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Återbetalning elstöd	0	97 004
Fastighetsförsäkringar	35 257	33 096
Övrigt	1 000	0
Kabel-TV	24 971	23 448
Bredband	39 984	16 660
Summa	101 212	170 208

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 088	1 558
Övriga förvaltningskostnader	58 534	43 505
Revisionsarvoden	20 500	15 125
Ekonomisk förvaltning	61 896	58 466
Summa	153 018	118 654

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	48 700
Löner, arbetare	8 250	3 600
Övriga personalkostnader	0	25
Sociala avgifter	12 157	13 417
Summa	77 707	65 742

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	596 476	418 216
Övriga räntekostnader	54	238
Summa	596 530	418 454

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 541 063	76 541 063
Årets inköp	906 493	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 447 556	76 541 063
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 068 455	-5 460 199
Årets avskrivning	-626 574	-608 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 695 029	-6 068 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 752 527	70 472 608
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 204 000</i>	<i>5 204 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
Summa	39 200 000	39 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	273	297
Skattefordringar	222 914	0
Övriga fordringar	0	1 104
Nabo Klientmedelskonto	361 349	470 735
Borgo	50 541	168 053
Summa	635 077	640 189

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 242	11 119
Fastighetsskötsel	0	18 904
El	30 000	0
Försäkringspremier	2 957	2 785
Kabel-TV	6 343	6 227
Vatten	9 000	0
Bredband	3 332	3 332
Förvaltning	0	6 402
Summa	61 874	48 769

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	3,52 %	7 114 667	7 162 667
Stadshypotek	2025-01-30	1,12 %	7 826 666	7 826 666
Stadshypotek	2027-01-30	3,52 %	7 276 667	7 276 667
Summa			22 218 000	22 266 000
Varav kortfristig del			7 874 666	7 162 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 978 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 811	24 588
El	30 214	29 131
Uppvärmning	24 726	24 203
Utgiftsräntor	102 071	72 343
Vatten	27 967	24 954
Förutbetalda avgifter/hyror	189 980	168 928
Summa	396 769	344 147

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 000 000	38 000 000

Underskrifter

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

Malmö

Boel Christina Elisabet Nimmerfelt
Styrelseledamot

Jan-Åke Olsson
Styrelseledamot

Kristin Drakhed
Styrelseledamot

Ros-Mari Åkesson
Ordförande

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

Afrodita Cristea
Revisor

Jonas Tsang
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.03.2025 13:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.02.2025 13:40

DOCUMENT ID:

ry7VNeIqke

ENVELOPE ID:

Sklz4EelcJg-ry7VNeIqke

DOCUMENT NAME:

Brf Lillebror 1 i Malmö, 769620-7963 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIV ROS-MARI ÅKESSON sivrosa@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.02.2025 15:06 21.02.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.125.54
2. Kristin Drakhed kristin.drakhed@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2025 13:17 24.02.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 161.52.14.142
3. Jan-Åke Olsson jkolsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.02.2025 22:11 26.02.2025 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.125.61
4. Boel Christina Elisabet Nimmerfelt christina.nimmerfelt@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 12:43 24.02.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 13:50 27.02.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
6. JONAS TSANG neonmura@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2025 13:19 27.02.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 158.255.221.135

* 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 Lillebror 1 i Malmö, org.nr. 769620-7963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillebror 1 i Malmö för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillebror 1 i Malmö för räkenskapsåret 2024 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. Revisor 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jonas Tsang
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.03.2025 13:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 21.02.2025 13:40

DOCUMENT ID:

S1bQN4gL5yx

ENVELOPE ID:

SyzE4glcyx-S1bQN4gL5yx

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Lillebror 1 i Malmö.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 13:48 27.02.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118
2. JONAS TSANG neonmura@gmail.com	 Signed Authenticated	01.03.2025 13:20 27.02.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 158.255.221.135

* 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