

Bostadsrättsföreningen M-tre

Årsredovisning 2024

BREDABLICK

 phm partner



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

M-TRE

Org.nr: 769610-4822

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN M-TRE, 769610-4822, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten Kompassen (Malmö Hamnen GA: 4,5,6 och 7). Föreningens andel är 6,8%. Samfälligheten Kompassens ändamål är att förvalta sopsugaranläggning, kvartersmark och dagvattensystem med dammar .

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Katarina Blixberg	2025
Ledamot	Anja Axemo	2025
Ledamot	Gunnar Mattias Axelsson	2025
Ledamot	Marcus Eriksson	2025
Ledamot	Katalin Szabo	2025
Suppleant	Pernilla Denker	2025
Suppleant	Jesper Daniel Palm	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Ben Mahajrzadeh-Heidari Fineasity
----------------------	--------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sachio Kato och Jennifer Caldwell.

Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Skansen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2004. Fastighetens adress är Ankargatan 9.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
15	13	2

Total tomtarea: 1 675 kvm

Total bostadsarea: 2 401 kvm

- varav bostadsrättsarea: 2 401 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestad
Mätning El/Vatten/Värme	Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea
Serviceavtal ventilation	Bravida
Serviceavtal mattor	Elis Textil
Serviceavtal avlopp	Spolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 137 511 kr (2023-01-01 188 261 kr) och planerat underhåll för 1 323 236 kr (2023-01-01 1 556 994 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som följs och finansieras genom årsavgiften. Styrelsen har beslutat om en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden om 75% av kostnaden fördelad på en 50-års period (339 000 kr). Detta motiveras med att 100% avsättning (452 000 kr) långsiktigt skulle göra föreningen skuldfri, vilket styrelsen inte anser är målet för en bostadsrättsförening. Styrelsen anser att genom att istället avsätta 75%, speglas bättre kostnaden för underhållet i nutid samtidigt som framtida medlemmar finansierar kostnaderna för underhåll under sin tid i huset. Styrelsen anser att den nuvarande avsättningen håller en långsiktig nivå.



Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	Pågående
Underhållsspolning	2023
Nya grindar	2023
Naturstensbeläggning av trapp	2022
Modernisering av hiss	2022
Golv i entré	2021
Installation av gemensam el	2020
Underhåll av gårdsmiljö	2020
OVK	2019
Nytt låssystem till miljöhuset	2018
Genomgång och underhåll av fogar på betongpartier och fönster	2017
Byte av dörr till miljörum	2017
Underhåll av sopsugens tank	2017-2018
Injustering av värmesystemet	2017-2018
Införande tagg-baserat låssystem för entrédörrar och källare	2016
Nya stuprör	2015
Byggt om avrinningen från taget över utskjutet mot öster	2015
Målning samtliga träpartier i fasaden	2014
Anläggning nytt tätskikt och plåtsättning på altaner på fastighetens översta plan	2012-2013
Omfogning av fasadpartier	2010-2011
Täckning av balkongtak med bromattor samt plåtsättning av balkongtak	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15, (samt extra föreningsstämma 2024-10-22). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31 : 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 369	2 236	2 132	2 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 334	- 380	- 161	- 122
Förändring av underhållsfond	237	70	111	189
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-46	75	213	179
Sparande kr/kvm	631	170	241	
Soliditet, %	64	64	64	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	983	894	885	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	96	100	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	912	814	754	754
Driftkostnad kr/kvm	451	461	465	435
Energikostnad kr/kvm	247	249	256	226
Ränta kr/kvm	268	160	87	76
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	141	138	136	133
Skuldsättning kr/kvm	8 885	8 940	8 994	9 173
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 885	8 940	8 994	9 173
Räntekänslighet (%)	9	10	10	
Snittränta, (%)	3.02	1.79	0.96	0.82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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 amorteringar 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 balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	39 080 000	1 416 602	- 634 830	- 379 844
Disposition enligt föreningsstämma			-379 844	379 844
Avsättning till underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 233	102 233	
Årets resultat				- 333 955
Vid årets slut	39 080 000	1 653 369	- 1 251 441	- 333 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 014 674
Årets resultat före fondändring	- 333 955
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 339 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	102 233
Summa över/underskott	- 1 585 396

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 585 396
Totalt	- 1 585 396

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	2 189 569	1 955 028
Övriga rörelseintäkter	3	179 682	281 143

Summa Rörelseintäkter		2 369 251	2 236 171
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	4	-1 326 461	-1 556 994
Övriga kostnader	5	-176 097	-115 959
Personalkostnader	6	-45 997	-43 493
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-525 203	-525 204

Summa Rörelsekostnader		-2 073 758	-2 241 650
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT**295 493****-5 479****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 591	10 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 039	-385 064

Summa Finansiella poster		-629 448	-374 365
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-333 955****-379 844****RESULTAT FÖRE SKATT****-333 955****-379 844****ÅRETS RESULTAT****-333 955****-379 844**



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	59 803 605	60 328 808
Summa materiella anläggningstillgångar		59 803 605	60 328 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 803 605	60 328 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		227 364	88 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	142 739	155 503
Summa kortfristiga fordringar		370 103	243 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 104 439	990 449
Summa kassa och bank		1 104 439	990 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 474 542	1 234 107
SUMMA TILLGÅNGAR		61 278 147	61 562 915



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 080 000	39 080 000
Underhållsfond		1 653 369	1 416 602
Summa bundet eget kapital		40 733 369	40 496 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 251 441	-634 831
Årets resultat		-333 955	-379 844
Summa fritt eget kapital		-1 585 396	-1 014 675
SUMMA EGET KAPITAL		39 147 973	39 481 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	6 696 300	13 558 800
Summa långfristiga skulder		6 696 300	13 558 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 696 300	13 558 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		14 637 500	7 904 960
Leverantörsskulder		314 369	223 753
Skatteskulder		2 568	3 992
Övriga skulder		11 479	-92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	467 958	389 575
Summa kortfristiga skulder		15 433 874	8 522 188
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 433 874	8 522 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 278 147	61 562 915



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		278 843	-5 479
Avskrivningar		525 203	525 204
Summa		804 046	519 725
Erhållen ränta		14 591	10 699
Erlagd ränta		-644 040	-385 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		174 597	145 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-126 445	-70 506
Ökning av rörelseskulder		195 798	117 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 950	192 371
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		7 775 000	6 816 240
Amortering av låneskulder		-7 904 960	-6 946 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-129 960	-129 960
Årets kassaflöde		113 990	62 411
Likvida medel vid årets början		990 449	928 038
Likvida medel vid årets slut		1 104 439	990 449



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2 189 569

2023

1 955 028

Totalt årsavgifter och hyror**2 189 569****1 955 028**

**Not 3. Övriga rörelseintäkter****Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 302	2 642
El	114 197	134 237
Överlåtelseavgifter	2 746	4 832
Övriga intäkter	1 197	82 192
Kommunikation	57 240	57 240
	179 682	281 143
Totalt övriga rörelseintäkter	179 682	281 143

Not 4. Fastighetskostnader**Driftskostnader**

	2024	2023
El	151 598	171 403
Uppvärmning	319 934	326 891
Vatten och avlopp	121 474	99 061
Avfallshantering	-12 704	15 583
Teknisk förvaltning	148 464	162 567
Serviceavtal	46 163	24 295
Besiktningkostnader	7 827	993
Systematiskt brandskyddsarbete	15 980	32 501
Snöröjning	3 105	3 612
Bevakningskostnader	6 388	6 188
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 500	4 500
Bredband	64 463	62 430
Kabel-TV	23 545	22 372
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	778
Försäkringar	41 582	40 363
Samfälligheter	85 682	82 784
Förbrukningsmaterial	6 591	2 771
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 900	47 670
	1 083 491	1 106 762

Reparationer

Huskropp	2 488	3 125
Hiss	95 020	1 619
Armaturer, gemensamma utrymmen	800	2 728
Övriga installationer	0	11 926
Vattenskador	2 464	39 037
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 172	17 204
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	22 386
VA & sanitet, installationer	7 930	20 786
Värme, installationer	30 863	12 612
Ventilation, installationer	0	53 361
El, installationer	0	3 477
	140 736	188 261

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	65 938	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	36 295	0
Värme, installationer	0	140 890
VA & sanitet, installationer	0	42 528
Markytor	0	78 553
	102 233	261 971

Totalt fastighetskostnader

	1 326 461	1 556 994
--	------------------	------------------



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 070	5 070
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	83 545	70 438
Revision		
Revision	17 125	24 700
Övriga kostnader		
Bankkostnader	882	767
IT-tjänster	7 875	10 500
Övriga externa tjänster	60 000	0
Övriga externa kostnader	1 600	800
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	3 684
	70 357	15 751
Totalt övriga kostnader	176 097	115 959
Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	10 997	8 493
Totalt personalkostnader	45 997	43 493
Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	523 263	523 264
Markanläggningar	1 940	1 940
	525 203	525 204
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	525 203	525 204

**Not 8. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Ingående anskaffningsvärden**

Byggnader	48 865 536	48 865 536
Mark	14 626 575	14 626 575
Markanläggningar	97 000	97 000

Utgående anskaffningsvärden**63 589 111****63 589 111****Ingående avskrivningar**

Byggnader	- 3 236 214	- 2 712 950
Markanläggningar	- 24 089	- 22 149
Årets avskrivning på byggnader	- 523 263	- 523 264
Årets avskrivning på markanläggningar	- 1 940	- 1 940

Utgående avskrivningar**-3 785 506****-3 260 303****Utgående redovisat värde****59 803 605****60 328 808***Varav*

Byggnader	45 106 059	45 629 322
Mark	14 626 575	14 626 575
Markanläggningar	70 971	72 911

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	55 000 000	55 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 9. Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	24 144 000	24 144 000
Summa:	24 144 000	24 144 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna intäkter	42 915	53 008
Förutbetalda kostnader	99 825	102 495
Summa	142 740	155 503

Not 11. Kassa och bank**2024-12-31****2023-12-31**

Transaktionskonto Handelsbanken	1 104 439	990 449
Summa	1 104 439	990 449

Not 12. Förfall fastighetslån**2024-12-31****2023-12-31**

Förfaller inom ett år från balansdagen	-14 637 500	-7 904 960
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-6 696 300	-13 558 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-21 333 800	-21 463 760

**Not 13. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-03-19	1,69 %	6 862 500	6 912 500
Nordea	Löst		0	7 775 000
Nordea	2026-04-15	4,28 %	6 696 300	6 776 260
Nordea	2025-04-17	3,47 %	7 775 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			21 333 800	21 463 760
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 637 500	-13 558 800
			6 696 300	7 904 960

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-61 519	-45 997
Upplupna räntekostnader	-119 075	-68 095
Förutbetalda intäkter	-193 961	-160 725
Upplupna revisionsarvoden	-29 250	-21 500
Upplupna driftskostnader	-84 030	-93 257
Summa	-487 835	-389 574



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Katarina Blixberg
Ordförande

Anja Axemo
Ledamot

Gunnar Mattias Axelsson
Ledamot

Marcus Eriksson
Ledamot

Katalin Szabo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Fineasity
Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 20:16

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 25.02.2025 16:19

DOCUMENT ID:

rkg69kws5kx

ENVELOPE ID:

ryT9yDjqJe-rkg69kws5kx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN M-TRE.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
HANNA KATARINA BLIXBERG	Signed	26.02.2025 10:38	eID	
	Authenticated	26.02.2025 10:23	Low	
Katalin Szabo	Signed	26.02.2025 15:11	eID	
	Authenticated	26.02.2025 15:05	Low	
MARCUS ERIKSSON	Signed	04.03.2025 19:53	eID	
	Authenticated	04.03.2025 19:50	Low	
ANJA AXEMO	Signed	07.03.2025 10:21	eID	
	Authenticated	07.03.2025 10:10	Low	
Gunnar Mattias Axelsson	Signed	10.03.2025 08:14	eID	
	Authenticated	25.02.2025 21:19	Low	
BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI	Signed	10.03.2025 20:16	eID	
	Authenticated	10.03.2025 19:44	Low	

* 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

Fineasity

Financials made easy

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

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

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

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajezadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 10 mars 2025



Revb M-Tre (1).pdf

(357350 byte)
SHA-512: f8685cd09d426d5afe4f780cfce31a0a40dd
48d84661b89b3593b312117822dffac22a9dfc818e2ca7
c54da03c409a3cafe25d741c9680062df09863678b3f9

Underskrifter

2025-03-10 20:16:25 (CET)



Ben Mahajerzadeh-Heidari

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf M-tre

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0bfc8f298c2f0cc290a53b592a9fce974c1923bcfa36209a42f020e723daf5c393324724298eb4dac0e93bc6cfbc73719ffee7c08e3ab51006a4cfc2f690bf4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Fineasity

Financials made easy

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen M-Tre

Org.nr 769610-4822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen M-Tre för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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.

Fineasity

Financials made easy

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen M-Tre för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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

