

Årsredovisning för
Brf Mjälaryd i Tenhult
769639-4688

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjälaryd i Tenhult, 769639-4688 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mjälaryd i Tenhult har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-16

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Jönköping Mjälaryd 3:300. Fastigheten består av 35 lägenheter om totalt 2579 kvadratmeter och tre lokaler om totalt 369 kvadratmeter fördelat på 7 byggnader samt 6 komplementbyggnader med garage, tvättstuga och pannrum.

Adresser: Mickels väg 10-12 samt Myrstadsvägen 13-15

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsinnehavarna sår för individuell hemförsäkring och föreningen står för bostadsrättstillägg.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
3	1	138
10	2	658
16	3	1218
6	4	565
35		2,579

Samt två lokaler som hyrs av Jönköpings Kommun och en lokal som används som möteslokal av styrelsen.

I nuläget står en av ettorna och en av fyrororna tomma. (ej sålda)

varav hyresrätter

1 rok 1 styck

2 rok 2 styck

3 rok 4 styck

Yta bostadsrätter: 2 025m²

Yta hyresrätter: 554m²

Parkeringsplatser och garageplatser

Parkeringsplatser 22 styck

Garage 15 styck

Avtal:
Interesta (Ekonomisk förvaltning)
Fastighetspartner i Vätterbygden AB (Fastighetsskötsel)
Securitas (Störningsjour samt parkering)
Maskinring Småland (Snöröjning samt sandning)

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 34 medlemmar och vid årets slut 32 medlemmar.

Överlåtelser

25 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 upplåtelse och 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från stämman den 25 maj 2023

Ann-Marie Andersson	Ordförande
Christer Andersson	Sekreterare
Erika Moberg	Kassör
Robert Wolgast	Ledamot
Niklas Svensson	Ledamot
Per Gustavsson	Suppleant
Jennie Magnusson	Suppleant
Anna Rydh	Suppleant

Styrelsen vid periodens slut

Anna Rydh	Ordförande
Christer Andersson	Sekreterare
Erika Moberg	Kassör
Jennie Magnusson	Ledamot
Per Gustavsson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Patrik Hansen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Perioden för sittande styrelse

Vi var en helt ny styrelse som tog över efter den föregående. Detta har innefattat en hel del att lära för att göra så gott styrelsearbete som möjligt för föreningens bästa. Styrelsen genomgick obligatorisk utbildning av styrelsearbete hos Interesta. Vi bestämde oss för att ha våra styrelsemöten i en fast lokal. Till detta nyttjade vi den tomma lokalen på Mickelsväg 12 F som numera är föreningens möteslokal.

Styrelsens sammanställning har ändrats under periodens gång. Vi har bytt ordförande två gånger på grund av avhopp av personliga skäl samt en ledamot avsåde sig uppdraget. Detta har inneburit extra arbete för styrelsen och ytterligare uppdrag att sätta sig in i. Positivt att styrelsen var stor från start med 3 styck suppleanter

Vi har kallat till två medlemsmöten under perioden, ett mer allmänt möte för att presentera styrelsen samt ta upp diskussioner från medlemmarna och delge information samt ett möte med fokus på vårt värmesystem och frågor som medlemmarna har angående värmen. Vid det senare medlemsmötet medverkade Roland Artursson från RA rör, som utfört renoveringen av vårt pannrum.

Vid styrelsemöten under perioden har vi haft besök av Joakim Curenstam, Interesta (rörande ekonomi), Roland Arthursson, R.A-rör och Per Persson, Beckmanns VVS&energiteknik (rörande värmesystemet), Jonas Wallgren, Fastighetspartner i Vätterbygden AB (gällande fastighetsskötseln och felanmälningar).

Vi har arbetat med att granska den gamla styrelsens arbete, vi fann inget specifikt att anmärka på.

Under perioden har arbetet med renovering av pannrum utförts. Till detta utökade vi lånet från SBAB.

Det är planerat att fortsätta arbetet med värmesystemet under våren för att kunna felsöka och förhoppningsvis åtgärda de fel som finns.

OVK:n har slutförts och godkänts. Torpa Ventilation utförde arbetet.

En del brister kvarstod men det räcker att de åtgärdas vid nästa OVK 2028.

Enligt vad som bestämdes på medlemsmötet har vi sagt upp parkeringstjänsten via Securitas. Vi har även förnyat avtalet med Fastighetspartner i Vätterbygden AB och aktiverat en jourtjänst via OCAB. Ett helt nytt avtal med Maskinring (MR) Småland som sköter snöröjning har skrivits och ska utvärderas efter säsongen.

En arbetsdag har avklarats där ett träd planterades om, lekplats förbereddes för målning och ett par rabatter rensades och fylldes med sten.

Lekplatserna tillhörande de av Jönköpings kommun hyrda lokaler har fräschats upp och ny sand har fyllts på. Även här anlätades FM Allservice.

På gården har även ett par bänkar renoverats, sandlådor rensats och buskar planterats.

När det gäller avgifter och hyra har vi enligt förhandlingar höjt hyreslägenheterna med 5.7% från och med den 1 januari 2024.

Bostadsrätterna höjs med 10% från och med mars 2024 (tidigare höjning var 15%). Garage höjdes från 426 till 500 kronor/månad och parkeringsplatser från 144 till 175/månad.

Den 18:e januari har styrelsen skrivit avtal med klausul om 1 050 0000 på fyran (som ej varit såld) med tillträde den 2maj.

Styrelsen är medveten om att ytterligare ändring av bostadsrätternas avgift eventuellt kommer behövas under 2024 för att passa det ekonomiska läget som råder.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -1,137,567kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2024 har höjts med 10% from 2024-03-01.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt upprättad underhållsplan. Underhållsplan finns upprättad men behöver uppdateras så avsättning föreslås bli samma som föregående år.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har stora avskrivningar då de ligger i K3. För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån. Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021/2021
Nettoomsättning	2,287,000	2,238,117	1,041,363
Resultat efter finansiella poster	-1,137,567	-1,089,301	-68,900
Soliditet, %	45.6	45.5	49
Årsavgiftsnivå bostadsrätt, kr/m ²	558	677	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	46		
Lån, kr/m ²	10,811	10,944	-
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	15,739	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1.98	1.15	1
Räntekänslighet %	28	14	27
Sparande per kr/m ²	59		
Energi kostnad kr/m ²	246		
Driftskostnad, kr/m ²	372	602	

Siffrorna för drift och årsavgifter anges ej för 2021 då föreningen ej varit i drift hela året, varför jämförelse på helår blir missvisande.

Under 2023 har två lägenheter sagt upp som hyresrätter, så årsavgiftnivån blir missvisande då ytan är beräknad på total yta oavsett om de varit beboda eller ej.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	21,748,750	7,028,950	-197,850	-1,089,301	27,490,550
Inbetalda insatser under året	890,000				890,000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-1,089,301	1,089,301	
Underhållsfond, avsättning		128,950	-128,950		
Årets resultat				-1,137,567	-1,137,568
Vid årets slut	22,638,750	7,157,900	-1,416,101	-1,137,567	27,242,982

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1,416,101
årets resultat	-1,137,567
Totalt	-2,553,668
Avsättning till fond för yttre underhåll	128,950
Balanseras i ny räkning	-2,682,618
Summa	-2,553,668

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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>
Rörelsensintäkter			
Nettoomsättning	3	2,287,000	2,238,113
Övriga rörelseintäkter		184,173	84,654
		<u>2,471,173</u>	<u>2,322,767</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1,394,419	-1,760,215
Administrationskostnader	5	-212,940	-300,304
Personalkostnader	6	-63,081	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-998,639	-995,261
Avskrivning inventarier	8	-32,503	-7,560
Övriga rörelsekostnader	7	-436,150	-
Rörelseresultat		<u>-666,559</u>	<u>-740,573</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1,129	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472,137	-348,728
Resultat efter finansiella poster		<u>-1,137,567</u>	<u>-1,089,301</u>
Resultat före skatt		<u>-1,137,567</u>	<u>-1,089,301</u>
Årets resultat		<u>-1,137,567</u>	<u>-1,089,301</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58,226,260	59,098,304
Inventarier, verktyg och installationer	8	264,886	64,890
		<u>58,491,146</u>	<u>59,163,194</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58,491,146</u>	<u>59,163,194</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55,779	97,286
Övriga fordringar		1,129	76,825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59,960	-
		<u>116,868</u>	<u>174,111</u>
Kassa och bank		<u>1,191,304</u>	<u>1,124,727</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1,308,172</u>	<u>1,298,838</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59,799,318</u>	<u>60,462,032</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		22,638,750	21,748,750
Underhållsfond		7,157,900	7,028,950
		<u>29,796,650</u>	<u>28,777,700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1,416,101	-197,850
Årets resultat		-1,137,567	-1,089,301
		<u>-2,553,668</u>	<u>-1,287,151</u>
Summa eget kapital		<u>27,242,982</u>	<u>27,490,549</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	15,372,450	23,252,750
Övriga skulder	9	3,965,500	4,770,500
		<u>19,337,950</u>	<u>28,023,250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12,534,300	4,238,900
Leverantörsskulder		217,746	209,884
Skatteskulder		152,460	75,005
Övriga kortfristiga skulder		12,179	30,444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301,701	394,000
		<u>13,218,386</u>	<u>4,948,233</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59,799,318</u>	<u>60,462,032</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-666,559	-740,573
Avskrivningar och realisationsresultat		1,467,292	1,002,821
		800,733	262,248
Erhållen ränta		1,129	
Erlagd ränta		-472,137	-348,728
Betald fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-	53,165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		329,725	-33,315
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		57,243	-110,900
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-25,246	3,906,388
Kassaflöde från den löpande verksamheten		361,722	3,762,173
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-795,244	-3,676,825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-795,244	-3,676,825
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinstas		890,000	
Upptagna lån		700,000	
Amortering av lån		-284,900	-238,900
Amortering av lån övrigt		-805,000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500,100	-238,900
Årets kassaflöde		66,578	-153,552
Likvida medel vid årets början		1,124,726	1,278,278
Likvida medel vid årets slut		1,191,304	1,124,726

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar och grund	150 år
-VA inkl stammar	40 år
-Värmeanläggning och stammar	30 år
-Fasad	30 år
-El inkl stammar	30 år
-Tak	40 år
-Fönster	25 år
-Ventilation	20 år
-Dörrar	20 år
-Balkonger	25 år
-Yttre miljö	50 år

Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut genom nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1,130,399	926,336
Hysesintäkter	661,389	820,905
Hysesintäkter lokaler	386,412	400,635
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	108,800	90,237
Summa	2,287,000	2,238,113

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
EI	621,432	817,561
Vatten	102,957	163,821
Renhållning	87,273	88,797
Försäkring	36,675	91,587
Förbrukningsmaterial	-	7,518
Fastighetsskötsel entreprenad	138,326	181,952
Övriga fastighetskostnader	1,598	-
Snöröjning	145,789	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>1,134,050</u>	<u>1,351,236</u>
Löpande underhåll	182,915	241,208
Längsiktigt underhåll		92,766
	<u>182,915</u>	<u>333,974</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	77,454	75,005
Summa	<u>1,394,419</u>	<u>1,760,215</u>

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	61,647	65,628
Revision	16,875	18,000
Tele- och datakommunikation	4,509	4,630
Förbrukningsinventarier	16,885	14,797
Övriga förvaltningskostnader	110,704	194,149
Pantsättningsavgift	2,320	3,100
Summa	<u>212,940</u>	<u>300,304</u>

Not 6 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	48,000	-
Arbetsgivaravgifter	15,081	-
	<u>63,081</u>	<u>-</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	47,371,099	43,694,274
-Nyanskaffningar	562,745	3,676,825
-Utrangeringar	-453,617	
Mark	12,904,526	12,904,526
Vid årets slut	60,384,753	60,275,625
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1,177,321	-182,060
-Återförda avskrivningar på utrangeringar	17,467	
-Årets avskrivning	-998,639	-995,261
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2,158,493	-1,177,321
Redovisat värde vid årets slut	58,226,260	59,098,304
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	23,314,000	23,314,000
Mark	5,670,000	5,670,000
Summa taxeringsvärden	28,984,000	28,984,000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	75,600	75,600
-Nyanskaffningar	232,499	-
	308,099	75,600
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10,710	-3,150
-Årets avskrivning	-32,503	-7,560
	-43,213	-10,710
Redovisat värde vid årets slut	264,886	64,890

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	2022-12-31
SBAB	0,95%	2024-07-17	7,761,000	7,840,600
SBAB	1,21%	2026-07-17	7,761,000	7,840,600
SBAB	1,47%	2028-07-17	7,770,750	7,850,450
SBAB	5,04%	2024-08-09	4,614,000	3,960,000
			27,906,750	27,491,650
Kortfristig del av långfristig skuld			12,534,300	4,238,900
Revers			3,965,500	4,770,500
Totala lån			31,872,250	32,262,150

Revers finns till säljare med 0% ränta. Avbetalas när lägenheter upplåts till bostadsrätt.
Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Jönköping Mjälaryd 3:300	31,000,000	31,000,000
Summa ställda säkerheter	31,000,000	31,000,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erika Moberg

Anna Rydh

Christer Andersson

Per Gustavsson

Jennie Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisor
Patrik Hansen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjälaryd i Tenhult
Org.nr. 769639-4688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjälaryd i Tenhult för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 upphöra med 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 revisionsssed 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.

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 Brf Mjälaryd i Tenhult för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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.

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 ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor