

Årsredovisning 2023

Brf Maxa

769637-3609



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Maxa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

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
Solbjer 3	2021	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 5 957 kvm och 3 lokaler om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 6178 kvm. Föreningen har en gästlägenhet om 16kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Kheirandish Sarabi	Ordförande
Harald Åkesson	Styrelseledamot
Kaj Hedman	Styrelseledamot
Mats Larsson	Styrelseledamot
Salar Haghighatafshar	Styrelseledamot
Ida Linnéa Theander	Suppleant
Jenny Gorgisyan	Suppleant
Johan Ekström	Suppleant
Lovisa Simonsson	Suppleant

Valberedning

Viktoria Willenfelt Lumpkins

Olle Holst

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Claes Niklasson Revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförvaltning Hagtorn

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Solbjer Ga:1, med en andel på 46%.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning för innergård inklusive handikapparkering, infart, gångvägar, och passager, innergårdsbelysning samt dagvattenledningar. Medlemmar i gemensamhetsanläggningen är fastigheterna Solbjer 1-7 enligt fördelningen Solbjer 1 (20/100 andelar), Solbjer 2 (30/100 andelar), Solbjer 3 (Brf Maxa, 46/100 andelar), Solbjer 4 (1/100 andelar), Solbjer 5 (1/100 andelar), Solbjer 6 (1/100 andelar), samt Solbjer 7 (1/100 andelar).

Övrig verksamhetsinformation

Servitut och ledningsrätt - Fastigheten har ett belastande servitut avseende rätt att använda ett område utanför huskroppen för allmän trafik till förmån för den kommunala fastigheten Lund Östra Torn 27:2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har inte gjort något större underhåll som påverkat likviditeten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 9%.

Övriga uppgifter

Inbrott under våren i 6 källarförråd. Källardörrar förstärktes med brytskydd.

2 års besiktning är genomförd, åtgärder pågår för rättelse under April 2024.

Luftvärmepump installerad lokal hos frisör och fotograf.

Styrelsen beslutade att luftvärmepump kan installeras i lägenheter. Boende betalar detta själva.

Startat installation av gemensam el.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	5 168 902	4 764 599
Resultat efter fin. poster	-594 318	8 866
Soliditet (%)	72	72
Yttre fond	374 067	195 357
Taxeringsvärde	173 526 000	173 526 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	798	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	92,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 567	13 734
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 081	13 280
Sparande per kvm totalyta, kr	200	301
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	83	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,33
Räntekänslighet (%)	17,00	18,56

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Styrelsens bedömning av räntesatsen för rörliga lån visade sig vara något underskattad, vilket utgjorde grunden för den fastställda hyreshöjningen. Diskrepansen mellan den förväntade och den faktiska räntan ledde till årets negativa resultat. Med hänsyn till det rådande ekonomiska klimatet valde styrelsen att inte ytterligare belasta medlemmarna med en större hyreshöjning. En mer försiktig hyreshöjning infördes istället i december 2023, inför budgetåret 2024. Avsikten framåt är att justera hyran för att återställa kassan under de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	215 995 000	-	-	215 995 000
Fond, yttre underhåll	195 357	-	178 710	374 067
Balanserat resultat	-325 389	8 866	-178 710	-495 233
Årets resultat	8 866	-8 866	-594 318	-594 318
Eget kapital	215 873 834	0	-594 318	215 279 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-495 233
Årets resultat	-594 318
Totalt	-1 089 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	178 710
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 035
Balanseras i ny räkning	-1 240 225
	-1 089 550

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 168 902	4 764 599
Övriga rörelseintäkter	3	65 685	-19
Summa rörelseintäkter		5 234 587	4 764 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 931 676	-1 588 229
Övriga externa kostnader	9	-231 101	-198 071
Personalkostnader	10	-209 390	-36 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 843 572	-1 843 572
Summa rörelsekostnader		-4 215 739	-3 666 046
RÖRELSERESULTAT		1 018 848	1 098 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 549	1 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 627 715	-1 090 991
Summa finansiella poster		-1 613 166	-1 089 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 318	8 866
ÅRETS RESULTAT		-594 318	8 866

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	294 870 364	296 713 936
Pågående projekt		326 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		295 196 614	296 713 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		295 196 614	296 713 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 202	92 375
Övriga fordringar	13	2 121	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	245 435	209 085
Summa kortfristiga fordringar		289 758	301 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 986 990	1 597 899
Summa kassa och bank		1 986 990	1 597 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 276 748	1 899 440
SUMMA TILLGÅNGAR		297 473 362	298 613 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 995 000	215 995 000
Fond för yttre underhåll		374 067	195 357
Summa bundet eget kapital		216 369 067	216 190 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-495 233	-325 389
Årets resultat		-594 318	8 866
Summa fritt eget kapital		-1 089 550	-316 523
SUMMA EGET KAPITAL		215 279 517	215 873 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	39 908 100	60 612 150
Övriga långfristiga skulder		76 510	76 510
Summa långfristiga skulder		39 984 610	60 688 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40 908 100	21 204 050
Leverantörsskulder		466 378	127 962
Skatteskulder		2 105	4 210
Övriga kortfristiga skulder		28 927	22 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	803 725	692 173
Summa kortfristiga skulder		42 209 235	22 050 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 473 362	298 613 376

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 018 848	1 098 534
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 843 572	1 843 572
	2 862 420	2 942 106
Erhållen ränta	14 549	1 323
Erlagd ränta	-1 580 497	-1 064 556
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 296 472	1 878 873
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 783	-173 088
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	407 085	-937 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 715 340	768 587
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-326 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-326 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Depositioner	0	18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-981 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	389 090	-212 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 597 899	1 810 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 986 990	1 597 899

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Maxa 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, 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 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 536 595	4 190 832
Hysesintäkter, lokaler	361 343	303 146
Kabel-TV/Bredband	217 404	217 404
Övriga intäkter	53 560	53 217
Summa	5 168 902	4 764 599

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-8	-19
Elprisstöd	41 412	0
Övriga intäkter	24 281	0
Summa	65 685	-19

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	89 063	212 188
Städning	85 921	0
Besiktning och service	78 205	36 557
Trädgårdsarbete	42 077	0
Snöskottning	13 271	10 091
Summa	308 537	258 836

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 278	0
Bostäder	14 894	0
Lokaler	74 000	0
Källarutrymmen	3 004	0
Dörrar och lås/porttele	53 759	41 052
Övriga gemensamma utrymmen	46 250	0
Hissar	9 115	47 430
Gård/markytor	23 698	0
Summa	228 998	88 482

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	28 035	0
Summa	28 035	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	137 194	197 209
Uppvärmning	512 244	479 867
Vatten	117 452	108 411
Sophämtning	254 322	125 750
Summa	1 021 212	911 237

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	102 352	95 655
Bredband/Kabeltv	217 282	208 759
Fastighetsskatt	25 260	25 260
Summa	344 894	329 674

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11 970	23 580
Programvaror	2 985	2 213
Övriga förvaltningskostnader	81 247	55 046
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	13 750	6 250
Ekonomisk förvaltning	115 024	110 982
Summa	231 101	198 071

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	153 300	28 567
Löner, arbetare	13 650	0
Sociala avgifter	42 440	7 607
Summa	209 390	36 174

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 627 506	1 090 972
Övriga räntekostnader	209	19
Summa	1 627 715	1 090 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 711 200	298 711 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 711 200	298 711 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 997 264	-153 692
Årets avskrivning	-1 843 572	-1 843 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 840 836	-1 997 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	294 870 364	296 713 936
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 394 565</i>	<i>77 394 565</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 134 000	139 134 000
Taxeringsvärde mark	34 392 000	34 392 000
Summa	173 526 000	173 526 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 121	81
Summa	2 121	81

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 441	77 963
Försäkringspremier	121 593	102 352
Förvaltning	33 401	28 770
Summa	245 435	209 085

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2029-12-01	1,71 %	20 204 050	20 454 050
Stadshypotek	2024-11-18	4,68 %	20 204 050	20 454 050
Stadshypotek	2024-12-01	0,99 %	20 204 050	20 454 050
Stadshypotek	2026-12-01	1,30 %	20 204 050	20 454 050
Summa			80 816 200	81 816 200
Varav kortfristig del			40 908 100	21 204 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 816 200 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 600	12 778
El	14 893	28 524
Uppvärmning	71 587	70 583
Utgiftsräntor	186 243	139 025
Vatten	9 981	0
Förutbetalda avgifter/hyror	484 421	426 263
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	803 725	692 173

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	82 816 200	82 816 200

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utredning om ny förvaltare och städfirma klar. Vi får ny förvaltare och städfirma i juni 2024. Tidigare mäklarlokalen på Brunnhögsgatan 15A är nu ledig.

Underskrifter

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

Lund

Daniel Kheirandish Sarabi
Ordförande

Harald Åkesson
Styrelseledamot

Kaj Hedman
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Salar Haghighatafshar
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Claes Niklasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 17:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.05.2024 14:03

DOCUMENT ID:

H1icK5VNC

ENVELOPE ID:

BJ7YcYq4EC-H1icK5VNC

DOCUMENT NAME:

Brf Maxa, 769637-3609 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SALAR HAGHIGHATAFSHAR salar.haghighatafshar@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 14:29 29.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/19) IP: 85.235.7.86
2. KAJ HEDMAN hedman.kaj@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:11 29.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/02) IP: 90.142.37.147
3. HARALD ÅKESSON hakeesson@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:13 29.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/03) IP: 213.102.72.171
4. Daniel Kheirandish Sarabi danielsarabi@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 16:30 29.05.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/24) IP: 104.28.45.54
5. MATS LARSSON dr.mats.larsson@me.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:00 29.05.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/27) IP: 78.72.125.108
6. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:18 29.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

* 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 Bostadsrättsföreningen Maxa
Org.nr. 769637 - 3609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maxa för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Maxas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Styrelsen ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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.
- 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 Maxa 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Maxa 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2024 17:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.05.2024 14:03

DOCUMENT ID:

rJcqt9E4A

ENVELOPE ID:

HkGY9tqEVA-rJcqt9E4A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Maxa 2023-01-01–2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	29.05.2024 17:18 29.05.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

* 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