

# UTKAST AV Årsredovisning 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENING WEST I MALMÖ

769635-7792



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING WEST I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2017-12-14.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Aktern 3 på adressen Västra Varvsgatan 32A-F, 34A-C, 36A-B och Lilla Varvsgatan 13A-L i Malmö. Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 5 506 kvm och 4 lokaler om 396 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Leo Wallin Sonesson	Ordförande
Kjell Mattias Maltelid	Suppleant
Berth Löndahl	Styrelseledamot
Marina Boström Klinglöf	Styrelseledamot
Thomas Højland	Styrelseledamot
Rolf Ohlson	Ekonomiansvarig

### VALBEREDNING



Mikael Brostedt, Liselott Wickzén och Sven Flodin.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna

## **REVISORER**

Pauline Erika Jeanette Lennartsson    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Teknisk förvaltning        Hagtorn

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Vid den extra föreningsstämman 8 december 2021 valdes ny styrelse med medlemmar i föreningen. Denna verkade fram till ordinarie årsstämma 8 juni 2022.

Vid stämman godkändes också två motioner, som båda har uppfyllts under verksamhetsåret. Vaghinder har satts ut i gränden för att hindra otillåten genomfartstrafik, och en hjärtstartare finns nu placerad utanför hissen på entrevåningen i trapphuset Lilla Varvsgatan 13K. Det har även skett ordnats med

- provisoriska staket kring gräsmattor för att undvika skador,
- en barnsäker grind har satts upp vid källartrappan på innergården,
- omskyllning har ombesörjts för parkeringar, där parkeringen på gaveln av townhousen är märkt som handikapparkering enligt ursprunglig stadsplan, och en av grändens övriga parkeringar har ändrats från Volvo M till vanlig parkering,
- Portarna till 13K och miljörummet har fått starkare automatik för att bättre klara de hårda vindarna,
- Ellådcyklar har tagits emot och installerats i cykelkällaren

Styrelsen har även bjudit in till gemensamma trivselaktiviteter, inklusive glöggmingel, grillfest, skräpplockardag, och trivselkvällar.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

## **EKONOMI**

Föreningen har följt ekonomisk plan med beslut om en avgiftshöjning på 2% med start 1 januari 2023. Ett av föreningens tre lån har övergått till rörlig ränta från juni 2022, övriga två är bundna till 2024 respektive 2026. Amortering sker enligt ekonomisk plan och likviditeten är fortsatt god i föreningen. Styrelsen följer även den ekonomiska utvecklingen i allmänhet, och har under året justerat kostnader för medlemmarna för de gemensamma avtal för el och varmvatten.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Föreningen har under 2022 tecknat elhandelsavtal med Skellefteå Kraft AB samt Serviceavtal för luftbehandlingsinstallationer med Ventilation Entreprenad AB.

## **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Styrelseledamot Joel Johansson har vid årsskiftet 2022/2023 avslutat sitt styrelseuppdrag. I samband med detta har styrelsen valt in Rolf Stefan Ohlsson som ordinarie ledamot i styrelsen.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 342 945	2 499 375	0	0
Resultat efter fin. poster	133 439	-574 751	-19 720	4240
Balansomslutning	327 559 219	331 388 340	285 368 820	166 523 778
Soliditet, %	73	72,11	0	0
Yttre fond	300 000	-	-	-
Taxeringsvärde	176 872 000	52 090 000	-	-
Bostadsyta, kvm	5 506	5 506	5 506	5 506
Årsavgift per kvm	697	695	-	-
bostadsrättsyta, kr				
Belåningsgrad, %	26,82	27,00	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	239 555 000	-	-	239 555 000
Fond, yttre underhåll	0	-	300 000	300 000
Balanserat resultat	-15 605	-574 751	-300 000	-890 355
Årets resultat	-574 751	574 751	133 439	133 439
<b>Eget kapital</b>	<b>238 964 645</b>	<b>0</b>	<b>133 439</b>	<b>239 098 084</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-890 355
Årets resultat	133 439
Totalt	<b>-756 916</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-1 056 916
	<b>-756 916</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 342 945	2 391 126
Rörelseintäkter		213 869	150 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 556 815</b>	<b>2 541 746</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 108 112	-859 732
Övriga externa kostnader	7	-134 683	-863 345
Personalkostnader	8	-113 621	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 120	-972 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 300 536</b>	<b>-2 695 137</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 256 279</b>	<b>-153 391</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 095	8 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 125 934	-430 355
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 122 840</b>	<b>-421 361</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>133 439</b>	<b>-574 752</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>133 439</b>	<b>-574 752</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	325 033 820	326 977 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>325 033 820</b>	<b>326 977 940</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>325 033 820</b>	<b>326 977 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		129 038	15 772
Övriga fordringar	12	5 104	4 173 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 439	209 954
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 581</b>	<b>4 399 222</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 255 819	11 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 255 819</b>	<b>11 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 525 400</b>	<b>4 410 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>327 559 219</b>	<b>331 388 340</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		239 555 000	239 555 000
Fond för yttre underhåll		300 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>239 855 000</b>	<b>239 555 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-890 355	-15 605
Årets resultat		133 439	-574 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-756 916</b>	<b>-590 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>239 098 084</b>	<b>238 964 645</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	57 439 172	58 175 836
Övriga långfristiga skulder		82 225	50 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 521 397</b>	<b>58 226 436</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		29 732 500	30 100 832
Leverantörsskulder		118 380	178 276
Skatteskulder		173 620	293 260
Övriga kortfristiga skulder		67 020	3 336 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	848 219	288 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 939 738</b>	<b>34 197 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>327 559 219</b>	<b>331 388 341</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **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      0,8 %

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.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	352 073	41 323
Hysesintäkter, lokaler	961 396	480 851
Hysesintäkter, p-platser	48 676	26 418
Intäktsreduktion	-33 733	-189 000
Vatten	9 475	21 576
Värme	165 767	16 733
Årsavgifter, bostäder	3 839 304	1 993 213
Övriga intäkter	213 857	150 632
<b>Summa</b>	<b>5 556 815</b>	<b>2 541 746</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	150 265	0
Fastighetsskötsel	255 651	33 236
Snöskottning	17 006	4 318
Städning	8 738	0
Trädgårdsarbete	20 685	0
Övrigt	2 363	95
<b>Summa</b>	<b>454 708</b>	<b>37 650</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	2 263	15 931
Hissar	30 120	33 381
<b>Summa</b>	<b>32 383</b>	<b>49 312</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	630 689	316 827
Sophämtning	157 696	125 160
Uppvärmning	162 401	134 567
Vatten	184 072	77 093
<b>Summa</b>	<b>1 134 858</b>	<b>653 648</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	135 272	-13 055
Fastighetsförsäkringar	77 890	47 277
Fastighetsskatt	88 720	84 900
Kabel-TV	184 280	0
<b>Summa</b>	<b>486 162</b>	<b>119 123</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kameral förvaltning	86 294	94 774
Revisionsarvoden	11 219	6 500
Övriga förvaltningskostnader	37 170	762 070
<b>Summa</b>	<b>134 683</b>	<b>863 345</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	26 681	0
Styrelsearvoden	86 940	0
<b>Summa</b>	<b>113 621</b>	<b>0</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	429 777
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 119 839	0
Övriga ränteintäkter	0	-8 994
Övriga räntekostnader	6 095	578
<b>Summa</b>	<b>1 125 934</b>	<b>421 361</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	327 950 000	97 935 000
Omklassificering från pågående nybyggnation	0	243 015 000
Justering köpeskilling	0	-13 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>327 950 000</b>	<b>327 950 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-972 000	0
Årets avskrivning	-1 944 000	-972 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 916 000</b>	<b>-972 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>325 034 000</b>	<b>326 978 000</b>
I utgående restvärde ingår mark med	84 935 000	84 935 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	129 000 000	0
Taxeringsvärde mark	47 672 000	52 090 000
<b>Summa</b>	<b>176 872 000</b>	<b>52 090 000</b>
<b>NOT 11, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	187 318 401
Årets investering	0	55 696 847
Omklassificering till mark	0	0
Omklassificering till byggnad	0	-243 015 248
Utgående anskaffningsvärden	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	0	4 173 495
Skattekonto	5 104	0
<b>Summa</b>	<b>5 104</b>	<b>4 173 495</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	33 986	0
Försäkringspremier	27 075	0
Förvaltning	22 265	0
Kabel-TV	21 604	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 509	209 954
<b>Summa</b>	<b>135 439</b>	<b>209 954</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2024-06-19	0,97 %	29 087 918	29 456 250
Swedbank	2026-06-17	1,18 %	29 087 918	29 456 250
Swedbank	2023-03-28	3,54 %	29 087 918	29 456 250
<b>Summa</b>			<b>87 263 754</b>	<b>88 368 750</b>
Varav kortfristig del			29 732 500	

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Alla skulder förfaller inom 5 år.  
Samtliga lån ska omförhandlas inom 5 år.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	0
El	76 257	0
Förutbetalda avgifter/hyror	474 355	0
Sociala avgifter	19 839	0
Uppvärmning	36 574	0
Utgiftsräntor	168 054	113 728
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 140	175 164
<b>Summa</b>	<b>848 219</b>	<b>288 892</b>



NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	88 645 000	88 645 000
<b>Summa</b>	<b>88 645 000</b>	<b>88 645 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Berth Löndahl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leo Wallin Sonesson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Marina Boström Klinglöf  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rolf Ohlson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Højland  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Pauline Erika Jeanette Lennartsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 13:51

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 26.04.2023 13:15

DOCUMENT ID:

H1xWL\_FUm3

ENVELOPE ID:

BJWe\_tL72-H1xWL\_FUm3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Bostadsrättsförening West i Malmö.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEO WALLIN SONESSON leowallin@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 13:18 26.04.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/30) IP: 85.228.203.123
2. ROLF OHLSON rolf1ohlson@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 15:05 26.04.2023 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/27) IP: 90.233.222.55
3. MARINA BOSTRÖM KLINGLÖF marinaklinglof@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2023 17:13 26.04.2023 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/25) IP: 85.228.174.66
4. BERTH LÖNDAHL berth@londahl.se	Signed Authenticated	27.04.2023 17:38 27.04.2023 17:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/11) IP: 185.230.234.243
5. THOMAS HØJLAND hojland+west@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2023 18:42 01.05.2023 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/29) IP: 85.228.194.1
6. Pauline Erika Jeanette Lennartsson pauline.lennartsson@faktor.se	Signed Authenticated	02.05.2023 13:51 02.05.2023 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/06) IP: 85.30.175.148

\* 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 West i Malmö

Org.nr 769635-7792

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-02 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, förfälskning, 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 uppskatningar 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 West i Malmö för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse.pdf

Name

Date

**Pauline Erika Jeanette**

**2023-05-02**

**Lennartsson**

Timestamp

**2023-05-02T13:51:08.575+02:00**

Document ID

**maymgvb9oRZ1zISXzvPs0JuLNabUAo8mO3hVjj**

**1RLCE=**

Identification



**Pauline Erika Jeanette Lennartsson**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))