

Årsredovisning 2024

Brf Rörsjöallén

769632-0709



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörsjöallén

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-26 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
Dadeln 25	2016	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 496 kvm. Byggnadernas totalyta är 5015 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Gustavsson	Styrelseledamot
Mehrdad Mehrbakhsh	Ordförande
Pontus Franzén	Styrelseledamot
Arnela Hadzisakovic	Suppleant
Björn Gullberg	Suppleant

Valberedning

Tatiana Zhukova
Karin Mansler

Firmateckning

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

Revisorer

Jonathan Spånberger Nyman Revisor Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

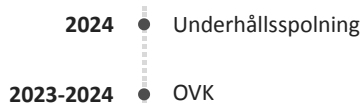
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll



Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Skellefteå Kraft AB
Teknisk förvaltning	Bredablick
TV och bredband	Telia Sverige AB (t.o.m 2024-06-30)
Bredband	Bahnhof AB (fr.o.m 2024-07-01)
TV	Allente AB (fr.o.m 2024-07-01)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen ekonomi är god. Årsavgiften höjdes med 5 % den 1 mars 2024.

Ett lån på 15 141 480 kronor förfall den 25 maj 2024 och hade en ränta på 0,86 %. Styrelsen beslutade att ha rörlig ränta (4,2--3,7 %) samt att sänka amorteringsgraden från 2 till 1 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under det gångna året bytt avtal om snöskottning samt leverantör på bredband och TV från Telia till Bahnhof (bredband) och Allente (TV).

Övriga uppgifter

Året började med några sabotage, såsom klippt bredbandskabel, porttelefonkablar, garageautomatiken och fjärrvärmecentralen.

Det medförde att styrelsen tog beslut om att byta ut låskolvar till teknikutrymmen, installera brytplåt på samtliga källardörrar samt införskaffa ett tagg system. På detta sett har styrelsen ökat föreningens skalskydd.

Utemiljön har kompletterats med bord och bänkar vid pergolan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 791 809	3 628 371	3 215 793	3 064 362
Resultat efter fin. poster	-684 830	314 440	306 008	200 262
Soliditet (%)	73	72	72	72
Yttre fond	1 520 918	1 059 446	597 974	314 640
Taxeringsvärde	104 551 000	104 551 000	104 551 000	80 529 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	856	756	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	79,1	82,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 476	11 592	11 830	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 000	8 081	11 830	-
Sparande per kvm totalyta, kr	96	215	307	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	75	164	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	27	24	36	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	125	128	233	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	2,74	1,20	-
Räntekänslighet (%)	12,67	13,53	15,64	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 285 843 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar. En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Under året har styrelsen fattat beslut om att genomföra flera åtgärder för att förbättra föreningens skalskydd och säkerhet. I detta arbete har samtliga låskolvar till teknikutrymmen bytts ut, brytplåtar har installerats på samtliga källardörrar, och ett nytt, modernt taggsystem har införskaffats.

Dessa investeringar har bekostats direkt från föreningens egen kassa och syftar till att långsiktigt minska risken för inbrott, obehörig åtkomst och skador på gemensamma utrymmen.

Säkerhetssatsningen, i kombination med ökade räntekostnader, är en av de huvudsakliga förklaringarna till årets negativa resultat. Två av föreningens lån hade tidigare mycket låg ränta, men har under året omvärderats till marknadsränta och räntekostnaden har stigit markant – från under 1 % till över 4 %.

Den samlade effekten av säkerhets investeringarna och räntekostnadsökningen har därmed haft en betydande påverkan på årets resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	47 340 000	-	-	47 340 000
Upplåtelseavgifter	59 170 000	-	-	59 170 000
Fond, yttre underhåll	1 059 446	-	461 472	1 520 918
Balanserat resultat	937 857	314 440	-461 472	790 825
Årets resultat	314 440	-314 440	-684 830	-684 830
Eget kapital	108 821 743	0	-684 830	108 136 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	790 825
Årets resultat	-684 830
Totalt	105 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	461 472
Att från yttre fond i anspråk ta	-297 428
Balanseras i ny räkning	-58 049
	105 995

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 791 809	3 628 374
Övriga rörelseintäkter		117 814	159 132
Summa rörelseintäkter		3 909 623	3 787 506
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 821 980	-1 303 409
Övriga externa kostnader	8	-233 034	-160 080
Personalkostnader	9	-150 607	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 100	-766 188
Summa rörelsekostnader		-3 035 721	-2 367 667
RÖRELSERESULTAT		873 902	1 419 839
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 992	16 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 576 724	-1 121 906
Summa finansiella poster		-1 558 732	-1 105 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-684 830	314 440
ÅRETS RESULTAT		-684 830	314 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	147 198 655	147 952 987
Maskiner och inventarier	12	104 708	20 726
Pågående projekt		0	181 890
Summa materiella anläggningstillgångar		147 303 363	148 155 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 303 363	148 155 603
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 178	24 092
Övriga fordringar	13	1 388 771	1 892 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	248 969	204 346
Summa kortfristiga fordringar		1 665 918	2 120 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 665 918	2 120 472
SUMMA TILLGÅNGAR		148 969 280	150 276 074

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 510 000	106 510 000
Fond för yttre underhåll		1 520 918	1 059 446
Summa bundet eget kapital		108 030 918	107 569 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		790 825	937 857
Årets resultat		-684 830	314 440
Summa fritt eget kapital		105 995	1 252 297
SUMMA EGET KAPITAL		108 136 913	108 821 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 630 840	25 382 960
Summa långfristiga skulder		14 630 840	25 382 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 488 400	15 141 480
Leverantörsskulder		171 432	161 980
Skatteskulder		123	3 328
Övriga kortfristiga skulder		106 138	218 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	435 434	546 229
Summa kortfristiga skulder		26 201 527	16 071 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 969 280	150 276 074

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	873 902	1 419 839
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	830 100	766 188
Omklassificering	22 140	84 360
	1 726 142	2 270 387
Erhållen ränta	17 992	16 508
Erlagd ränta	-1 576 955	-1 121 253
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167 179	1 165 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 652	163 967
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-216 533	179 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 006	1 508 771
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-405 200	-831 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-405 200	-831 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-559 206	676 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 868 985	1 192 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 309 779	1 868 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörsjöallén har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 735 544	2 620 630
Hysesintäkter, p-platser	588 330	620 113
Övriga intäkter	467 935	387 631
Summa	3 791 809	3 628 374

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	169 618	145 727
Städning	0	12 959
Besiktning och service	92 704	46 787
Trädgårdsarbete	0	2 391
Övrigt	15 298	21 686
Snöskottning	47 818	43 324
Summa	325 438	272 874

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 363	0
Bostäder	2 500	0
Soprum/miljöanläggning	0	5 781
Dörrar och lås/porttele	199 283	7 077
VA	0	6 198
Ventilation	2 030	37 950
El	20 902	19 784
Hissar	31 117	35 494
Gård/markytor	3 813	0
Garage och p-platser	3 728	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	19 825	88
Summa	285 560	112 372

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	52 533	0
Trapphus/port/entr	157 627	0
Ventilation	37 950	0
El	85 987	0
Summa	334 097	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	333 788	377 953
Uppvärmning	133 293	122 665
Vatten	157 503	139 887
Sophämtning	45 792	74 899
Summa	670 376	715 404

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 399	40 191
Övrigt	20 842	10 242
Bredband	0	6 120
Bredband/Kabeltv	121 758	124 696
Fastighetsskatt	21 510	21 510
Summa	206 509	202 759

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	152 119	34 631
Förbrukningsmaterial	3 468	72
Juridiska kostnader	0	37 750
Revisionsarvoden	13 250	23 875
Kameral förvaltning	64 196	63 752
Summa	233 034	160 080

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 990
Summa	150 607	137 990

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 576 575	1 121 507
Övriga räntekostnader	149	399
Summa	1 576 724	1 121 906

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	152 110 000	152 110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 110 000	152 110 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 157 013	-3 402 681
Årets avskrivning	-754 332	-754 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 911 345	-4 157 013
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 198 655	147 952 987
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 554 000</i>	<i>61 554 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 151 000	80 151 000
Taxeringsvärde mark	24 400 000	24 400 000
Summa	104 551 000	104 551 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 250	59 250
Inköp	159 750	0
Utgående anskaffningsvärde	219 000	59 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 525	-26 669
Avskrivningar	-75 768	-11 856
Utgående avskrivning	-114 293	-38 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 708	20 726

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	78 992	638
Övriga fordringar	0	22 411
Nabo Klientmedelskonto	786 193	802 496
Borgo	523 586	1 066 489
Summa	1 388 771	1 892 034

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 277	95 110
Fastighetsskötsel	52 848	50 788
Upplupen el	46 330	0
Försäkringspremier	44 305	42 399
Upplupet vatten	24 142	0
Förvaltning	16 067	16 049
Summa	248 969	204 346

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	3,04 %	15 141 480	15 141 480
SEB	2026-05-28	4,59 %	14 641 480	14 641 480
SEB	2025-05-28	4,65 %	10 336 280	10 741 480
Summa			40 119 240	40 524 440
Varav kortfristig del			25 488 400	15 141 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 959 640 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 119	112 983
El	35 821	39 793
Uppvärmning	21 072	20 701
Utgiftsräntor	7 001	7 232
Vatten	15 331	13 569
Sociala avgifter	12 005	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	289 085	284 960
Beräknat revisionsarvode	16 000	34 000
Summa	435 434	546 229

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 600 000	45 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 kommer gården att stängas av med ett lågt staket med öppen grind mot Bertrandsgatan. Kostnaden för delas med Brf skofabrikören.

Underskrifter

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

Malmö

Julia Gustavsson
Styrelseledamot

Mehrdad Mehrbakhsh
Ordförande

Pontus Franzén
Styrelseledamot

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

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 22:09

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 07.05.2025 15:17

DOCUMENT ID:
r1WGdpCOLgg

ENVELOPE ID:
rkx-ua0uegg-r1WGdpCOLgg

DOCUMENT NAME:
Brf Rör sjöallén, 769632-0709 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MEHRDAD MEHRBAKSHSH mehr dad.mehrbakhsh@hotmail.co m	Signed Authenticated	07.05.2025 15:33 07.05.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.28
2. PONTUS FRANZÉN franz enpontus@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:56 07.05.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.249
3. JULIA GUSTAVSSON julia.gustavsson@live.se	Signed Authenticated	07.05.2025 21:21 07.05.2025 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.189
4. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN jonathan@brf-experten.se	Signed Authenticated	07.05.2025 22:09 07.05.2025 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rörsgällén, org.nr 769632-0709.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rörsgällén.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 att 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan Rörsgälléns. 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 revisionen 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.
- 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 det Rörsgälléns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Rörsjöllén för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 22:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 07.05.2025 15:17

DOCUMENT ID:
r1z_aRdllx

ENVELOPE ID:
SkbupAuxll-r1z_aRdllx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 - BRF Rörsjöllén.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN jonathan@brf-experten.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 22:10 07.05.2025 22:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.143

* 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