



Välkommen till årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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
HANDLINGEN 2	2020	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 059 kvm och 1 bostadsrättslokal om 74 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Berglund	Ordförande
Louise Olivia Gith Burenby Yxne	Styrelseledamot
Tuan Odin	Styrelseledamot
Stefan Faström	Suppleant
Eva Helena Pauline Berglund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad Revisor Ehrlinders Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan då fastigheten är nyproducerad.

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning samt städ- och trädgårstjänster	Sydsverige
Service av ventilation	Bravida

Övrig verksamhetsinformation

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen främst arbetet med underhåll och fortsatta renoveringar av fastighetens vattenskador. Vi har gjort flera felsökningar och har påbörjat vad vi hoppas är den slutgiltiga lösningen för de omfattande läckor som finns i vissa lägenheter mot Agneslundsvägen och Östra farmvägen. Vi hoppas bli klara under 2025. När alla renoveringar kopplade till vattenskadorna är klara ska vi plocka upp kontakten som inleddes med vårt försäkringsbolag under 2024, angående ekonomisk ersättning för de omfattande kostnaderna.

Under 2024 har vi även haft en städ- och fixardag på gården tillsammans med Brf 17 dit medlemmar bjöds in. Vi var positivt överraskade över det stora engagemanget. Ogräs rensades, cykelställen ställdes iordning, förråden tömdes på skräp och soprummet organiserades. Anslagstavlor sattes även upp i trapphuset.

Vi har under året haft återkommande styrelsemöten samt arbetsmöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2024 beslutades att under mars 2025 höja avgiften med 3,7%. Detta då vi haft höga utgifter kopplade till reparationer av fastigheten på grund av boendes oförsiktighet samt extra avgifter kopplade till sophämtning. Höjningen är också kopplad till höjda avgifter för el och vatten.

Förändringar i avtal

Vi har slutet ett nytt avtal med Bravida för att sköta fastighetens ventilation.

Övriga uppgifter

Vi har fått igång ett gott samarbete med Brf ÖF 17 där vi hanterar gemensamma frågor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5 st. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 942 865	4 897 441	4 642 629	187 966
Resultat efter fin. poster	778 421	975 458	439 907	145 598
Soliditet (%)	35	33	31	1
Yttre fond	308 850	205 900	102 950	-
Taxeringsvärde	64 900 000	64 900 000	64 900 000	64 900 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 176	2 181	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	82,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	29 091	29 905	30 697	31 468
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	29 091	19 952	30 697	31 468
Sparande per kvm totalyta, kr	704	521	530	68
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	53	104	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	219	137	250	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	21	68	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	396	212	422	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,86	-	-
Räntekänslighet (%)	13,37	13,71	-	-

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 (totalt 110 387 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	30 510 000	-	-	30 510 000
Upplåtelseavgifter	220 150	-	-	220 150
Fond, yttre underhåll	205 900	-	102 950	308 850
Balanserat resultat	379 605	975 458	-102 950	1 252 113
Årets resultat	975 458	-975 458	778 421	778 421
Eget kapital	32 291 113	0	778 421	33 069 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 355 063
Årets resultat	778 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 950
Totalt	2 030 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	33 804
Balanseras i ny räkning	2 064 337

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	4 942 865	4 897 441
Övriga rörelseintäkter	3	0	733 938
Summa rörelseintäkter		4 942 865	5 631 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 635 232	-1 915 371
Övriga externa kostnader	9	-103 396	-218 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-689 712	-689 712
Summa rörelsekostnader		-2 428 340	-2 823 422
RÖRELSERESULTAT		2 514 526	2 807 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 019	17 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 754 124	-1 849 969
Summa finansiella poster		-1 736 105	-1 832 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		778 421	975 458
ÅRETS RESULTAT		778 421	975 458

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	94 427 100	95 112 444
Maskiner och inventarier	12	30 527	34 895
Summa materiella anläggningstillgångar		94 457 627	95 147 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 457 627	95 147 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 952	52 547
Övriga fordringar	13	1 237 661	1 513 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 592	0
Summa kortfristiga fordringar		1 392 205	1 566 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 392 205	1 566 331
SUMMA TILLGÅNGAR		95 849 832	96 713 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 730 150	30 730 150
Fond för yttre underhåll		308 850	205 900
Summa bundet eget kapital		31 039 000	30 936 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 252 113	379 605
Årets resultat		778 421	975 458
Summa fritt eget kapital		2 030 533	1 355 063
SUMMA EGET KAPITAL		33 069 533	32 291 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	60 314 059	62 120 867
Summa långfristiga skulder		60 314 059	62 120 867
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 736 140	1 665 468
Leverantörsskulder		108 593	139 774
Skatteskulder		30 135	31 000
Övriga kortfristiga skulder		44 182	50 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	547 190	414 940
Summa kortfristiga skulder		2 466 239	2 301 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 849 832	96 713 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 514 526	2 807 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	689 712	689 712
	3 204 238	3 497 669
Erhållen ränta	18 019	17 470
Erlagd ränta	-1 754 124	-1 849 969
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 468 133	1 665 170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 390	106 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 877	88 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 475 620	1 859 804
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 736 136	-1 689 678
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 736 136	-1 689 678
ÅRETS KASSAFLÖDE	-260 517	170 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 448 563	1 278 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 188 046	1 448 563

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	1 %
Maskiner	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 291 584	4 291 584
Årsavgifter lokaler	152 712	152 712
Hysesintäkter garage, moms	184 800	184 800
El, moms	111 673	131 778
Elintäkter rörliga	10 534	0
Elintäkter laddstolpe	0	3 398
Elintäkter laddstolpe moms	4 360	0
Intäkter solel, moms	5 013	0
Serviceavgifter	85 848	85 848
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	900
Påminnelseavgift	1 020	600
Dröjsmålsränta	334	280
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Överlåtelseavgift	8 478	10 399
Administrativ avgift	1 697	0
Andrahandsuthyrning	40 411	33 568
Vidarefakturerade kostnader	42 956	0
Öres- och kronutjämnings	0	-0
Summa	4 942 865	4 897 441

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	60 318
Övriga intäkter	0	669 490
Återbäring försäkringsbolag	0	4 130
Summa	0	733 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	123 342	110 206
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 286	17 499
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 617	28 623
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 361	10 425
Larm och bevakning	0	7 367
Städning enligt avtal	0	45 000
Gårdkostnader	3 330	0
Gemensamma utrymmen	7 691	0
Garage/parkering	10 825	2 936
Snöröjning/sandning	0	328
Serviceavtal	7 751	7 689
Fordon	78 375	85 500
Förbrukningsmaterial	1 145	1 290
Summa	304 723	316 863

Fordonskostnad lägre beroende på periodisering under 2024 se not 1.

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	21 639	25 307
Dörrar och lås/porttele	5 447	17 318
VVS	0	8 580
Ventilation	1 241	14 863
Elinstallationer	0	1 691
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 552	834
Mark/gård/utemiljö	0	33 500
Garage/parkering	0	37 215
Vattenskada	331 523	626 337
Summa	362 401	765 645

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	33 373	0
Summa	33 373	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	187 684	170 449
Uppvärmning	467 533	438 401
Vatten	188 626	68 246
Sophämtning/renhållning	51 617	70 849
Grovsopor	0	3 244
Summa	895 460	751 189

13 perioders kostnad av el, värme beroende på periodisering under 2024 se not 1.

15 perioders kostnad av vatten och sophantering beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	9 140	50 674
Fastighetsskatt	30 135	31 000
Summa	39 275	81 674

Försäkringskostnad är lägre beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	34 238
Juridiska åtgärder	0	39 000
Inkassokostnader	2 168	17 820
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	483
Styrelsearvoden	-25 898	15 270
Revisionsarvoden extern revisor	41 000	20 125
Styrelseomkostnader	4 246	1 977
Fritids och trivselkostnader	1 364	550
Föreningskostnader	862	0
Förvaltningsarvode enl avtal	62 151	68 812
Överlåtelsekostnad	11 464	11 712
Pantsättningskostnad	1 146	1 575
Administration	3 192	2 047
Konsultkostnader	431	0
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-4 730	4 730
Summa	103 396	218 339

Revisionskostnad dubbel beroende på periodisering 2024 se not 1.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 754 124	1 849 919
Dröjsmålsränta	0	50
Summa	1 754 124	1 849 969

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 483 131	96 483 131
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 483 131	96 483 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 370 686	-685 342
Årets avskrivning	-685 344	-685 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 056 030	-1 370 686
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 427 100	95 112 444
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 948 888</i>	<i>27 948 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 100 000	46 100 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	64 900 000	64 900 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 625	43 625
Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 731	-4 363
Avskrivningar	-4 368	-4 368
Utgående avskrivning	-13 099	-8 731
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 527	34 895

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 185	37 727
Övriga kortfristiga fordringar	0	18 576
Upplupna intäkter	12 430	8 919
Transaktionskonto	419 111	381 360
Borgo räntekonto	768 935	1 067 203
Summa	1 237 661	1 513 785

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 437	0
Förutbet fast skötsel	1 451	0
Förutbet försäkr premier	45 704	0
Summa	76 592	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Bosam Originator AB	2041-12-31	2,75 %	62 050 199	63 786 335
Summa			62 050 199	63 786 335
Varav kortfristig del			1 736 140	1 665 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 369 499 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.

Föreningen har sitt fastighetslån hos Bosam Orginator AB. Bosam Orginator AB är i juridisk mening inget kreditinstitut. För mer information om långgivaren hänvisas till www.bosam.se

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	323	0
Uppl kostn el	21 041	0
Uppl kostnad Värme	44 757	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn vatten	38 658	0
Uppl kostnad Sophämtning	25 089	0
Uppl kostnad arvoden	0	15 270
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 730
Förutbet hyror/avgifter	397 322	394 940
Summa	547 190	414 940

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 215 000	67 215 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgiften med 3,7% kommer att ske från och med mars månad 2025.

Under 2025 kommer det att installeras en ventilationsanläggning i affärslokalen som ingår i vår BRF. Arbetet med vattenläcka kommer att slutföras under 2025 (få stopp på vattenläckan samt renovera de lägenheter som fått vattenskador).

Underskrifter

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

Jens Berglund
Ordförande

Louise Olivia Gith Burenby Yxne
Styrelseledamot

Tuan Odin
Styrelseledamot

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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf ÖF19 i Malmö

Org.nr 769637-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-09-20 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf ÖF19 i Malmö för räkenskapsåret 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 beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Malmö 2025-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 