

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

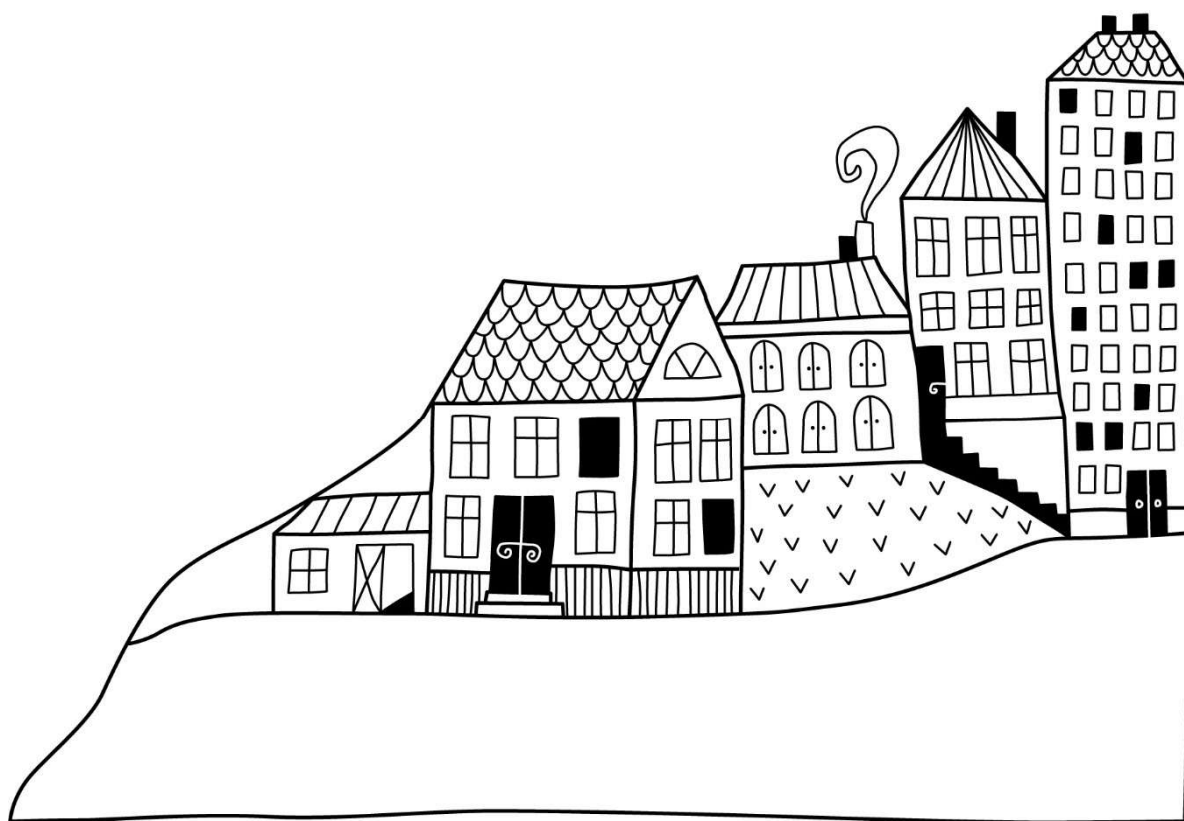
Bostadsrättsförening Wore 2
Org nr: 746000-0917





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Wore 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende höjda årsavgifter..
Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 539% till 63%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt rådande redovisningsregler).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 539 % till 114%.

I resultatet ingår avskrivningar med 62 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 570 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jylland 4 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter och 1 källarlocal uppförd. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Korsörsvägen 12 A-B i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	3 st
3 rum och kök	12 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1 st
---------	------

Total bostadsarea	1 027 m ²
Total lokalarea	42 m ²

Årets taxeringsvärde	21 764 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 764 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
ENRO Fastighetsservice	Fastighetsskötsel och städ

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 377 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 379 tkr (369 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 350 tkr vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på evig sikt. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte dörrar soprum	2014	
Byte källarfönster	2014	
Styr och regler	2011	Energisparande åtgärd
Elarbeten	2010	Uppdat. och energisparande åtgärd
Injustering radiatorer	2010	
Omfogning fasad	2005	
Utbyte kall- och varmvattenstammar	2004	
Fönsterbyte	1984	
Takomläggning	1982	
Installation fjärrvärme	1977	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Hjelte	Ordförande	2025
Gustav Eriksson*	Sekreterare	2025
Catrin Petersson	Ledamot	2025
Jenny Hultman	Ledamot	2025

*har avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oliver Persson	Suppleant	2025
Anna Ceder	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Stigbjörn Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Andreasson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Johansson	2025
Joel Jacobson	2025
Joel Sunesson	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett större underhåll på tak och balkonger utförts vilket belastar årets resultat negativt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 21 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 13 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 020 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

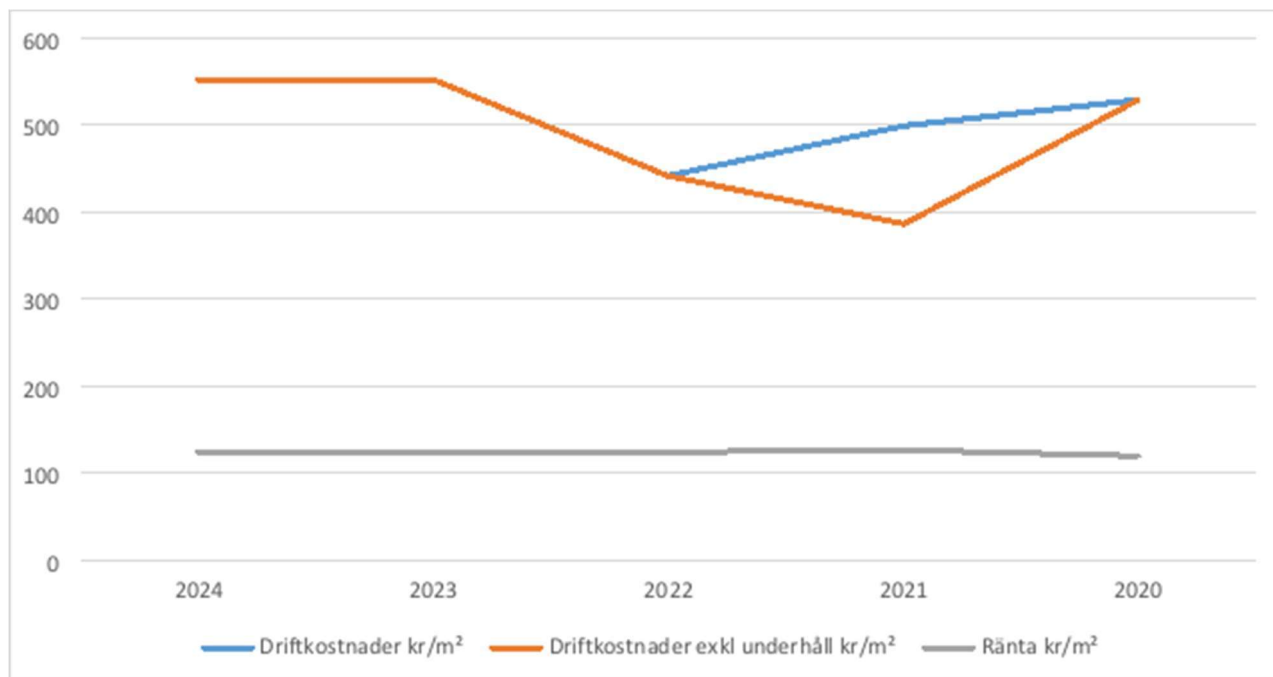
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 053	923	847	849	848
Resultat efter finansiella poster*	-3 631	7	55	8	-28
Årets resultat	-3 631	7	55	8	-28
Resultat exkl avskrivningar	-3 570	68	116	70	33
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 920	-234	-164	-191	-138
Balansomslutning	12 915	11 097	11 169	11 137	11 271
Soliditet %*	-7	24	24	23	23
Likviditet %	63	539	555	644	555
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	895	820	820	820
Driftkostnader kr/kvm	4020	552	441	498	528
Energikostnad kr/kvm*	267	277	242	240	203
Underhållsfond kr/kvm	0	2 519	2 225	1 952	1 811
Reservering till underhållsfond kr/kvm	341	294	273	254	167
Sparande kr/kvm*	157	67	113	181	33
Ränta kr/kvm	124	123	125	126	119
Skuldsättning kr/kvm*	10 099	7 966	8 049	8 132	8 214
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 512	7 966	8 049	8 132	8 214
Räntekänslighet %*	10,3	8,9	9,8	9,9	10,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror på ett större underhåll som utförts under året. Underhållet, på 3 730 650 kr är av engångskaraktär och bortsett från denna unika post ser föreningens möjligheter att finansiella kommande åtaganden positiva ut.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 531	2 587 125	54 681	6 943
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 943	−6 943
Reservering underhållsfond		350 000	−350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−2 937 125	2 937 125	
Årets resultat				−3 631 093
Vid årets slut	16 531	0	2 648 749	−3 631 093

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	61 623
Årets resultat	−3 631 093
Årets fondreservering enligt stadgarna	−350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 937 125
Summa	−982 345

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **− 982 345**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 053 242	922 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	180
Summa rörelseintäkter		1 053 662	923 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 297 773	-566 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 719	-99 968
Personalkostnader	Not 6	-66 944	-63 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-61 539	-61 539
Summa rörelsekostnader		-4 545 974	-791 831
Rörelseresultat		-3 492 312	131 205
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 916	2 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 696	-126 581
Summa finansiella poster		-138 780	-124 262
Resultat efter finansiella poster		-3 631 093	6 943
Årets resultat		-3 631 093	6 943



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 227 137	9 288 676
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 227 137	9 288 676
Summa anläggningstillgångar		9 227 137	9 288 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	23 083	22 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 452	55 643
Summa kortfristiga fordringar		82 535	78 173
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 605 478	1 730 016
Summa kassa och bank		3 605 478	1 730 016
Summa omsättningstillgångar		3 688 013	1 808 189
Summa tillgångar		12 915 150	11 096 865



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 531	16 531
Fond för yttre underhåll		0	2 587 125
Summa bundet eget kapital		16 531	2 603 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 648 748	54 681
Årets resultat		−3 631 093	6 943
Summa fritt eget kapital		−982 345	61 623
Summa eget kapital		−965 814	2 665 279
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 011 250	8 096 250
Summa långfristiga skulder		8 011 250	8 096 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 785 000	85 000
Leverantörsskulder	Not 16	2 845 788	45 165
Skatteskulder	Not 17	944	329
Övriga skulder	Not 18	7 898	37 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	230 085	166 866
Summa kortfristiga skulder		5 869 714	335 336
Summa eget kapital och skulder		12 915 150	11 096 865



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 492 312	131 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	61 539	61 539
	-3 430 774	192 744
Erhållen ränta	34 916	2 319
Erlagd ränta	-171 375	-126 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 567 233	68 254
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-4 362	-28 253
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 832 057	7 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-739 538	47 898
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-85 000	-85 000
Upptagna lån	2 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 615 000	-85 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 875 462	-38 602
Likvida medel vid årets början	1 730 016	1 768 618
Likvida medel vid årets slut	3 605 478	1 730 016



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter - fasad	Linjär	20
Tillkommande utgifter - styr och regler	Linjär	20
Tillkommande utgifter - el	Linjär	50
Anslutningsavgifter - bredband	Linjär	5
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 047 840	920 314
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 019	-1 019
Hyror, lokaler	29 271	33 036
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 271	-33 036
Övriga ersättningar	1 433	3 571
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Summa nettoomsättning	1 053 242	922 856

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	180
Summa övriga rörelseintäkter	420	180

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 730 650	0
Reparationer	-130 722	-65 201
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 090	-25 475
Försäkringspremier	-18 946	-15 823
Kabel- och digital-TV	-41 221	-45 536
Serviceavtal	-19 027	-18 110
Obligatoriska besiktningar	0	-53 325
Förbrukningsinventarier	0	-4 482
Vatten	-57 788	-61 255
Fastighetsel	-32 679	-24 487
Uppvärmning	-194 527	-198 387
Sophantering och återvinning	-13 368	-21 375
Förvaltningsarvode drift	-32 755	-33 001
Summa driftskostnader	-4 297 773	-566 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 573	-59 042
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-12 432	-6 673
Kreditupplysningar	-180	-476
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 450	-3 570
Kontorsmateriel	-1 350	0
Telefon och porto	-7 484	-7 485
Bankkostnader	-2 450	-1 847
Övriga externa kostnader	-800	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-119 719	-99 968

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-50 100	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-15 844	-15 269
Summa personalkostnader	-66 944	-63 869

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-61 539	-61 539
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-61 539	-61 539

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 363	1 857
Övriga ränteintäkter	553	462
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 916	2 319

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 821	-126 581
Övriga finansiella kostnader	-45 875	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-173 696	-126 581



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	344 200	344 200
Mark	8 642 880	8 642 880
Tillkommande utgifter	3 441 568	3 441 568
Anslutningsavgifter	26 250	26 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 454 898	12 454 898

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-344 200	-344 200
Anslutningsavgifter	-26 250	-26 250
Tillkommande utgifter	-2 795 772	-2 734 234
	-3 166 222	-3 104 684
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-61 539	-61 539
	-61 539	-61 539
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 227 761	-3 166 222
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 227 137	9 288 676

Varav

Mark	8 642 880	8 642 880
Tillkommande utgifter	584 257	645 796

Taxeringsvärden

Bostäder	21 600 000	21 600 000
Lokaler	164 000	164 000
Totalt taxeringsvärde	21 764 000	21 764 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 564 000</i>	<i>11 564 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Balkonger	0	0
Årets anskaffningar		
Balkonger och tak	3 730 650	0
Vid årets slut	3 730 650	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 083	22 530
Summa övriga fordringar	23 083	22 530

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 196	18 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 021	14 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 117	8 117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 118	13 804
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 452	55 643

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	34 363	0
Transaktionskonto	3 571 115	1 730 016
Summa kassa och bank	3 605 478	1 730 016

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 796 250	8 181 250
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 700 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-85 000	-85 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 011 250	8 096 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,09%	2025-03-28	0,00	2 700 000,00	0,00	2 700 000,00
SWEDBANK	1,54%	2030-01-25	8 181 250,00	0,00	85 000,00	8 096 250,00
Summa			8 181 250,00	2 700 000,00	85 000,00	10 796 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 85 000 kr samt omsätta 2 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Mellan år 2 och 5 beräknas föreningen amortera 556 000 kr. Av skulden återstår efter 5 år 10 101 250 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 898	6 879
Skuld sociala avgifter och skatter	0	31 098
Summa övriga skulder	7 898	37 977

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 844	0
Upplupna räntekostnader	24 370	22 049
Upplupna elkostnader	3 187	2 094
Upplupna vattenavgifter	5 371	4 970
Upplupna värmekostnader	26 030	28 700
Upplupna kostnader för renhållning	2 001	1 467
Upplupna revisionsarvoden	18 000	13 500
Upplupna styrelsearvoden	51 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 182	94 086
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 085	166 866

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 802 669	8 577 669

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser



Styrelsens underskrifter

Malmö, datum enligt elektronisk underskrift

Julia Hjelte

Oliver Persson som suppleant för ledamot Gustav Eriksson

Jenny Hultman

Catrin Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Stigbjörn Karlsson
Förtroendevald revisor



Bostadsrättsförening Wore 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsförening Wore 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557547163649

Dokument

ÅR Wore 2 sign
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-19 15:08:46 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-05-27 10:55:23 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Julia Hjelte (JH1)
juliahjelte@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA ALEXANDRA HÅKANSDOTTER HJELTE"
Signerade 2025-05-21 13:36:11 CEST (+0200)

Catrin Petersson (CP)
cattencattencatten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susann Catrin Petersson"
Signerade 2025-05-21 08:39:31 CEST (+0200)

Jenny Hultman (JH2)
jkhultman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY HULTMAN"
Signerade 2025-05-21 13:56:02 CEST (+0200)

Oliver Persson (OP)
perssonoliver1996@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Tommy Oliver Persson"
Signerade 2025-05-19 21:55:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547163649

Stigbjörn Karlsson (SK)
stigbjorn.karlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIGBJÖRN KARLSSON"
Signerade 2025-05-22 19:02:36 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-05-27 10:55:23 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Wore 2 i Malmö org.nr 746000-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Wore 2 i Malmö för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Wore 2 i Malmö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Stigbjörn Karlsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547154681

Dokument

Revisionsberättelse - BRF Wore 2 i Malmö ÅR 2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-05-21 13:58:22 CEST (+0200) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2025-05-27 10:54:28 CEST (+0200)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Stigbjörn Karlsson (SK)
stigbjorn.karlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STIGBJÖRN KARLSSON"
Signerade 2025-05-22 19:05:28 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)
mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS NILSSON"
Signerade 2025-05-27 10:54:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



BRF Wore 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Wore 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

