

Välkommen till årsredovisningen för BF Rörshöhus u p a

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
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 bostadsföreningen 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 bostadsföreningen 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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

Bostadsföreningen registrerades 1920-12-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-12-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JUDITH 7	1921	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 28 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt om totalt 2 131 kvm. Varav 1 810 kvm utgör boyta och 321 kvm utgör lokalyta. Byggnadernas totalyta är 2 131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katrin Brusewitz	Ordförande
Fanny Persson	Styrelseledamot
Isabelle Guselin	Styrelseledamot
Jesper Olle Robert Asplund	Styrelseledamot

Valberedning

Bahareh Razekh

Adina Olnert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Boel Hansson Revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-06. Val av ny styrelse samt röstning kring uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning av frånluftskanaler och ventiler
Inköp av ny tvättmaskin
Genomgång och reparation av låsen på samtliga portar
- 2023** ● Inköp av torktumlare
Byte av en avloppsstam
Installation av spaltventiler
- 2021** ● Byte av fjärrvärmväxlare, expansionskärl och pumpar samt teknik - Hylén & Kjellander VVS AB
Genomgång av värmesystem samt byte av samtliga ventiler och termostater - Hylén & Kjellander VVS AB
Utbyte tappvattenledningar - Hylén & Kjellander VVS AB
- 2020** ● Renovering av fasad, bottenplan - Frejd Trading Company AB
Målning av plåttak - Frejd Trading Company AB
- 2019** ● Utbyte portsystem - DBM Säkerhetsteknik
- 2018** ● Utbyte ytterdörr till innergården - JWM Bygg
Installation av frånluft i tvättstuga - JWM Bygg
- 2017** ● Rättstopp installerat i gårdshuset - Anticimex
Renovering av tvättstugan - Södervärns Måleri
- 2016** ● Ventilationsfläkt installerad i tvättstugan
Upprustning av innergården och installation av automatisk bevattningssystem - Clifa
Dörrarna till innergården målades samt portarna till samtliga entréer - Stoby
- 2015** ● Ny Torkanläggning - Elektrolux
- 2014** ● Trädäck byggdes
Målning och renovering av lokalernas fönster - Pensionärspoolen
- 2013** ● Sotning och kontroll av fungerande kaminer och kakelugnar - SIMAB
Filming av bottenavloppet - Källaren längs Föreningsgatan. Utfört av Puls

- 2012 ● Värmesystem ventiler bytes - Olas Rör
- 2011-2012 ● Trapphusmålning - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)
- 2011 ● Råttstopp installerade på Föreningsgatan avloppstammar - Anticimex
Fönster målning innergården - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)
Avloppsrelining - Utfört av Proline AB
Installation av fiber - Utfört av Ownit (femårsavtal)
- 2010 ● Tilläggsisolering av Fönster
- 2009 ● Energibesiktad - Utfört av Aniticimex
- 2008 ● Avloppsspölning - Samtliga avlopp spolade samt enstaka filmade för status. Tidigare spolningar: 2000, 2005
- 2005 ● Renovering av fönster
- 2004 ● Trapphusrenovering
- 2003 ● Fasadrenovering
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2002 ● Ytterdörrar - Föreningsgatan 43 A och 43 B
Ytterdörrar - Löjtnantsgatan 14, gården
Café Selmas skyltfönster
Källarfönster
- 2000 ● Elstambyte
Renovering Skorstenar
- 1993 ● Upprustning av innergården
- 1992 ● Renovering Pannrummet
- 1991 ● Installation Fjärrvärme
- 1980 ● Omläggning av tak - Gjort på 1980-talet

Avtal med leverantörer

Bredband (Fiber) & Digital TV

Sophämtning och matavfall

Televox

Trappstädning

Återvinning (metal, papper, pappersförpackningar, glas, plast mm

Ownit

VA Syd

Abonnemang porttelefon

Clockrent

Stena Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året haft en ordinarie årsstämma i maj samt en extra årsstämma i oktober. Extrastämman hölls dels för att rösta kring en uppdatering av stadgarna, vilket godkändes, samt för att välja in nya styrelsemedlemmar då två av de ordinarie styrelsemedlemmarna flyttat från föreningen under sommaren. Styrelsens arbete kring att skapa en god gemenskap bland medlemmarna har fortsatt, och under året hölls två gemensamma städdagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt god under 2024. Under våren löpte den bundna räntan för ett av föreningens medelstora lån ut, styrelsen valde då att sätta lånet på en rörlig ränta i väntan på ett mer förmånligt ränteläge. Även ett av föreningens mindre lån har sedan hösten 2023 legat på en rörlig ränta i väntan på att kunna binda om lånet till en mer förmånlig ränta. När det nu var dags att omförhandla det mindre lånet under hösten 2024 så valde styrelsen att göra en extraamortering om 100 KSEK samt att låta lånet ligga kvar med rörlig ränta. För att möta det ökade räntetrycket valde föreningen att den 1 januari 2024 höja medlemmarnas årsavgifter med 5%.

Den 1 januari 2024 höjdes värmertilägget (som föreningen debiterar sina medlemmar) med 30% då föreningens kostnad för fjärrvärmens dragit iväg de sista åren, medan värmertilägget inte hängt med i utvecklingen. Efter höjningen täcks nu hela föreningens uppvärmningskostnad av det värmertilägg som medlemmarna betalar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 302 165	1 203 666	1 152 730	1 124 630
Resultat efter fin. poster	100 844	94 829	39 027	71 525
Soliditet (%)	9	7	6	6
Yttre fond	1 577 592	1 547 592	1 530 642	1 526 375
Taxeringsvärde	35 905 000	35 905 000	35 905 000	35 327 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	597	537	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	93,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 556	3 622	3 639	3 654
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 556	3 622	3 639	3 654
Sparande per kvm totalyta, kr	142	120	81	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	22	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	151	139	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	37	35	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	206	197	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	1,17	-	-
Räntekänslighet (%)	5,96	6,75	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	331 396	-	-	331 396
Fond, yttre underhåll	1 547 592	-	30 000	1 577 592
Balanserat resultat	-1 343 239	94 829	-30 000	-1 278 410
Årets resultat	94 829	-94 829	100 844	100 844
Eget kapital	630 578	0	100 844	731 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 248 410
Årets resultat	100 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-1 177 566

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	17 500
Balanseras i ny räkning	-1 160 066

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	1 302 165	1 203 666
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 288
Summa rörelseintäkter		1 302 165	1 225 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-739 152	-716 025
Övriga externa kostnader	9	-94 013	-99 362
Personalkostnader	10	-75 306	-68 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 509	-161 004
Summa rörelsekostnader		-1 092 980	-1 045 383
RÖRELSERESULTAT		209 184	180 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 995	4 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-115 336	-90 561
Summa finansiella poster		-108 341	-85 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		100 844	94 829
ÅRETS RESULTAT		100 844	94 829

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 805 517	7 979 361
Markanläggningar	13	69 207	73 839
Maskiner och inventarier	14	92 985	45 835
Summa materiella anläggningstillgångar		7 967 708	8 099 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 967 708	8 099 034
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 028	2 292
Övriga fordringar	15	571 565	479 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 639	0
Summa kortfristiga fordringar		586 232	481 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		586 232	481 806
SUMMA TILLGÅNGAR		8 553 941	8 580 840

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		331 396	331 396
Fond för yttre underhåll		1 577 592	1 547 592
Summa bundet eget kapital		1 908 988	1 878 988
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 278 410	-1 343 239
Årets resultat		100 844	94 829
Summa ansamlad förlust		-1 177 566	-1 248 410
SUMMA EGET KAPITAL		731 422	630 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 672 416	6 299 467
Summa långfristiga skulder		4 672 416	6 299 467
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 905 841	1 418 787
Leverantörsskulder		41 708	47 729
Skatteskulder		5 763	5 346
Övriga kortfristiga skulder		18 396	17 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	178 395	161 144
Summa kortfristiga skulder		3 150 103	1 650 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 553 941	8 580 840

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 184	180 571
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	184 509	161 004
Erhållen ränta	6 995	4 819
Erlagd ränta	-113 854	-91 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 835	255 214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 912	18 499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 772	12 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 695	286 382
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 183	-340 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 183	-340 174
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-139 997	-36 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-139 997	-36 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	93 515	-90 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 061	564 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	567 575	474 061

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Rörshöhus u p a har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 - 4,55 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	2 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	801 480	734 450
Årsavgifter lokaler	83 448	100 882
Bredband	66 600	64 565
Vatten	316 476	243 876
Övriga intäkter	150	300
Nycklar/lås vidarefakturerings	150	0
Påminnelseavgift	240	300
Dröjsmålsränta	0	247
Pantsättningsavgift	4 300	2 889
Överlåtelseavgift	10 030	6 880
Andrahandsuthyrning	19 293	21 359
Vidarefakturerade kostnader	0	27 919
Öres- och kronutjämnings	-2	-1
Summa	1 302 165	1 203 666

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 460
Övriga intäkter	0	9 044
Återbäring försäkringsbolag	0	4 784
Summa	0	22 288

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	17 856	15 631
Gårdkostnader	4 754	5 249
Förbrukningsmaterial	5 266	855
Summa	27 876	21 735

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	9 106
Dörrar och lås/porttele	32 975	0
VVS	4 840	3 159
Vattenskada	0	27 919
Summa	37 815	40 184

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	17 500	0

Summa **17 500** **0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	42 536	38 750
Uppvärmning	314 486	321 304
Vatten	108 696	79 280
Sophämtning/renhållning	22 078	45 593

Summa **487 796** **484 927**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 330	36 907
Kabel-TV	6 636	5 944
Bredband	41 769	47 964
Fastighetsskatt	79 430	78 364

Summa **168 165** **169 179**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 813	2 789
Inkassokostnader	515	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 935	24 084
Fritids och trivselkostnader	719	3 836
Föreningskostnader	488	1 473
Förvaltningsarvode enl avtal	46 238	49 004
Överlåtelsekostnad	10 030	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	3 152
Administration	3 016	1 635
Konsultkostnader	2 900	7 875

Summa **94 013** **99 362**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 305	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 001	16 492

Summa **75 306** **68 992**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	115 336	90 561
Summa	115 336	90 561

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 084 134	10 790 971
Årets inköp	0	293 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 084 134	11 084 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 104 773	-2 949 577
Årets avskrivning	-173 844	-155 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 278 617	-3 104 773
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 805 517	7 979 361
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 690</i>	<i>210 690</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 950 000	18 341 000
Taxeringsvärde mark	14 955 000	16 986 000
Summa	35 905 000	35 327 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 353	231 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 353	231 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-157 514	-152 882
Årets avskrivning	-4 632	-4 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-162 146	-157 514
Utgående restvärde enligt plan	69 207	73 839

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 039	111 028
Inköp	53 183	47 011
Utgående anskaffningsvärde	211 222	158 039
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-112 204	-111 028
Avskrivningar	-6 033	-1 176
Utgående avskrivning	-118 237	-112 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 985	45 835

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 698	5 453
Skattefordringar	1 292	0
Transaktionskonto	150 218	135 553
Borgo räntekonto	417 357	338 508
Summa	571 565	479 514

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet bredband	9 639	0
Summa	9 639	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-04-30	1,57 %	672 416	672 416
Handelsbanken	2025-06-02	3,43 %	1 014 967	1 014 967
Handelsbanken	2026-03-01	0,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	1,48 %	1 627 051	1 645 283
Handelsbanken	2025-09-30	3,35 %	263 823	385 588
Summa			7 578 257	7 718 254
Varav kortfristig del			2 905 841	1 418 787

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 351 797 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	373	0
Uppl kostn el	3 782	3 577
Uppl kostnad Värme	42 104	46 507
Uppl kostn räntor	4 479	2 997
Uppl kostn vatten	16 420	0
Uppl kostnad Sophämtning	194	0
Förutbet hyror/avgifter	111 043	108 063
Summa	178 395	161 144

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 820 000	7 820 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Fanny Persson
Styrelseledamot

Isabelle Guselin
Styrelseledamot

Jesper Olle Robert Asplund
Styrelseledamot

Katrin Brusewitz
Ordförande

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.03.2025 10:05

SENT BY OWNER:
Ossian Fröslev · 19.03.2025 18:08

DOCUMENT ID:
HyeBzcOu31x

ENVELOPE ID:
ryWGq00h1g-HyeBzcOu31x

DOCUMENT NAME:
BF Rör sjöhus u p a, ÅR 2024 NY.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elsa Katrin Brusewitz katrinbrusewitz@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 08:24 20.03.2025 08:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/13) IP: 94.234.67.75
2. FANNY EMMA PERSSON fanny.persson@hotmail.se	Signed Authenticated	20.03.2025 10:05 19.03.2025 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/20) IP: 94.137.127.124
3. ISABELLE GUSELIN isabelle.guselin@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 16:50 20.03.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/28) IP: 213.64.31.113
4. Jesper Olle Robert Asplund jesper.asplund95@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 08:34 24.03.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/02) IP: 94.137.125.30
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	24.03.2025 10:05 24.03.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA

Org.nr. 746000 - 2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPAs 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra

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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 10:04

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev · 10.03.2025 15:29

DOCUMENT ID:

r1ggDvd2o1e

ENVELOPE ID:

r1xwvd2skl-r1ggDvd2o1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA 202

4-01-01-2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	24.03.2025 10:04 24.03.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed