



Välkommen till årsredovisningen för BF Rörshöhus u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JUDITH 7	1921	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 bostadsrätter om totalt 1 820 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 321 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katrin Brusewitz	Ordförande
Fanny Persson	Styrelseledamot
Isabelle Guselin	Styrelseledamot
Jesper Olle Robert Asplund	Styrelseledamot
Tobias Pettersson	Styrelseledamot
Birgitta Kahlmeter Persson	Suppleant
Oliver Carlborg	Suppleant

Valberedning

Adina Olnert

Victor Isaksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 1980 ● Omläggning av tak - Gjort på 1980-talet
- 1991 ● Installation Fjärrvärme
- 1992 ● Renovering Pannrummet
- 1993 ● Upprustning av innergården
- 2000 ● Elstambyte
Renovering Skorstenar
- 2002 ● Ytterdörrar - Föreningsgatan 43 A och 43 B
Ytterdörrar - Löjtnantsgatan 14, gården
Café Selmas skyltfönster
Källarfönster
- 2003 ● Fasadrenovering
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2004 ● Trapphusrenovering
- 2005 ● Renovering av fönster
- 2008 ● Avloppsspolning - Samtliga avlopp spolade samt enstaka filmade för status. Tidigare spolningar:
2000, 2005
- 2009 ● Energibesiktad - Utfört av Aniticimex
- 2010 ● Tilläggsisolering av Fönster
- 2011 ● Råttstopp installerade på Föreningsgatan avloppstammar - Anticimex

- 2011** ● Fönster målning innergården - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)
Avloppsrelining - Utfört av Proline AB
Installation av fiber - Utfört av Ownit (femårsavtal)
- 2011-2012** ● Trapphusmålning - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)
- 2012** ● Värmesystem ventiler bytes - Olas Rör
- 2013** ● Sotning och kontroll av fungerande kaminer och kakelugnar - SIMAB
Filming av bottenavloppet - Källaren längs Föreningsgatan. Utfört av Puls
- 2014** ● Trädäck byggdes
Målning och renovering av lokalernas fönster - Pensionärspoolen
- 2015** ● Ny Torkanläggning - Elektrolux
- 2016** ● Ventilationsfläkt installerad i tvättstugan
Upprustning av innergården och installation av automatisk bevattningssystem - Clifa
Dörrarna till innergården målades samt portarna till samtliga entréer - Stoby
- 2017** ● Råttstopp installerat i gårdshuset - Anticimex
Renovering av tvättstugan - Södervärns Måleri
- 2018** ● Installation av frånluft i tvättstuga - JWM Bygg
Utbyte ytterdörr till innergården - JWM Bygg
- 2019** ● Utbyte portsystem - DBM Säkerhetsteknik
- 2020** ● Renovering av fasad, bottenplan - Frejd Trading Company AB
Målning av plåttak - Frejd Trading Company AB
- 2021** ● Byte av fjärrvärmeväxlare, 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
- 2023** ● Inköp av torktumlare
Byte av en avloppsstam
Installation av spaltventiler
- 2024** ● Inköp av ny tvättmaskin
Genomgång och reparation av låsen på samtliga portar
Rensning av frånluftskanaler och ventiler
- 2025** ● Renovering och restaurering av fönstren i trapphuset till Löjtnantsgatan 14

Avtal med leverantörer

Återvinning (metal, papper, pappersförpackningar, glas, plast mm)	Stena Recycling
Bredband (Fiber) & Digital TV	Ownit
Sophämtning och matavfall	VA Syd
Televox	Abonnemang porttelefon
Trappstädning	Clockrent

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med att främja trivsel och god gemenskap inom föreningen. Som ett led i att vårda vår utemiljö har innergården rustats upp genom trädfällning och inköp av nya utemöbler. För att ytterligare stärka sammanhållningen har två gemensamma städdagar med fika genomförts under året. Föreningens ordinarie årsstämma hölls i maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortsatt god. Under våren 2025 löpte bindningstiden ut för två av föreningens medelstora lån. Styrelsen valde att binda om dessa på fem år för att säkerställa en god riskspridning och en balanserad amorterings- och ränteprofil i låneportföljen. Under hösten amorterades ett av föreningens mindre lån i sin helhet. För att möta ett ökat ränte- och kostnadstryck höjdes årsavgifterna med 6% per den 1 januari 2025. Samtidigt höjdes värmetilägget med 7% som en direkt följd av att Eon aviserade en prishöjning för fjärrvärme om 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 347 796	1 302 165	1 203 666	1 152 730
Resultat efter fin. poster	72 626	100 844	94 829	39 027
Soliditet (%)	10	9	7	6
Yttre fond	1 590 092	1 577 592	1 547 592	1 530 642
Taxeringsvärde	42 454 000	35 905 000	35 905 000	35 905 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	597	537	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	97,7	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 426	3 556	3 622	3 639
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 426	3 556	3 622	3 639
Sparande / kvm totalyta, kr	123	142	120	81
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	18	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	148	151	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	51	37	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	219	206	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,62	1,51	1,17	1,12
Räntekänslighet (%)	5,49	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	331 396	-	-	331 396
Fond, yttre underhåll	1 577 592	-17 500	30 000	1 590 092
Balanserat resultat	-1 278 410	118 344	-30 000	-1 190 066
Årets resultat	100 844	-100 844	72 626	72 626
Eget kapital	731 422	0	72 626	804 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 160 066
Årets resultat	72 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-1 117 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 117 440

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 347 795	1 302 165
Övriga rörelseintäkter	3	14 717	0
Summa rörelseintäkter		1 362 512	1 302 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-762 079	-739 152
Övriga externa kostnader	9	-105 026	-94 013
Personalkostnader	10	-115 907	-75 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 960	-184 509
Summa rörelsekostnader		-1 172 971	-1 092 980
RÖRELSERESULTAT		189 541	209 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 367	6 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-120 282	-115 336
Summa finansiella poster		-116 915	-108 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 626	100 844
ÅRETS RESULTAT		72 626	100 844

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 761 930	7 805 517
Markanläggningar	13	64 575	69 207
Maskiner och inventarier	14	82 965	92 985
Summa materiella anläggningstillgångar		7 909 469	7 967 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 909 469	7 967 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 337	5 028
Övriga fordringar	15	430 675	571 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21 358	9 639
Summa kortfristiga fordringar		464 370	586 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		464 370	586 232
SUMMA TILLGÅNGAR		8 373 839	8 553 941

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		331 396	331 396
Fond för yttre underhåll		1 590 092	1 577 592
Summa bundet eget kapital		1 921 488	1 908 988
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 190 066	-1 278 410
Årets resultat		72 626	100 844
Summa ansamlad förlust		-1 117 440	-1 177 566
SUMMA EGET KAPITAL		804 048	731 422
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 282 528	4 672 416
Summa långfristiga skulder		3 282 528	4 672 416
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 018 232	2 905 841
Leverantörsskulder		54 324	41 708
Skatteskulder		469	5 763
Övriga kortfristiga skulder		26 935	18 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	187 304	178 395
Summa kortfristiga skulder		4 287 264	3 150 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 373 839	8 553 941

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 541	209 184
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	189 960	184 509
	379 501	393 693
Erhållen ränta	3 367	6 995
Erlagd ränta	-120 554	-113 854
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 314	286 835
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 396	-10 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 042	10 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 959	286 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-131 721	-53 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131 721	-53 183
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-277 497	-139 997
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 497	-139 997
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 259	93 515
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	567 575	474 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	427 317	567 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Rörshöhus u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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	1,43 - 4,55 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stomme och grund	1,06 - 1,60 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Balkonger	1,60 %
Fasader	4,00 %
Dörrar & portar	1,80 %
Fönster	6,67 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	812 023	801 480
Årsavgifter lokaler	126 029	83 448
Bredband	66 600	66 600
Vatten	325 535	316 476
Övriga intäkter	0	150
Nycklar/lås vidarefakturering	800	150
Påminnelseavgift	540	240
Dröjsmålsränta	65	0
Pantsättningsavgift	6 174	4 300
Överlåtelseavgift	4 116	10 030
Andrahandsuthyrning	5 915	19 293
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	1 347 795	1 302 165

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	10 500	0
Återbäring försäkringsbolag	4 217	0
Summa	14 717	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	18 305	17 856
Städning utöver avtal	3 888	0
Sotning	14 291	0
Gårdkostnader	9 214	4 754
Förbrukningsmaterial	1 058	5 266
Summa	46 755	27 876

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärende	26 743	0
Dörrar och lås/porttele	15 120	32 975
VVS	6 000	4 840
Fönster	1 750	0
Summa	49 613	37 815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	17 500
Summa	0	17 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	43 925	42 536
Uppvärmning	327 657	314 486
Vatten	102 102	108 696
Sophämtning/renhållning	18 645	22 078
Summa	492 329	487 796

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 180	40 330
Kabel-TV	6 330	6 636
Bredband	48 195	41 769
Fastighetsskatt	81 088	79 430
Korr. fastighetsskatt	1 589	0
Summa	173 382	168 165

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 834	2 813
Inkassokostnader	0	515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	31 353	22 935
Fritids och trivselkostnader	660	719
Föreningskostnader	1 388	488
Förvaltningsarvode enl avtal	48 196	46 238
Överlåtelsekostnad	4 116	10 030
Pantsättningskostnad	6 174	4 300
Korttidsinventarier	7 998	0
Administration	2 307	3 016
Konsultkostnader	0	2 900
Summa	105 026	94 013

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	57 305
Arbetsgivaravgifter	27 707	18 001
Summa	115 907	75 306

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	120 279	115 336
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Summa	120 282	115 336

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 084 134	11 084 134
Årets inköp	131 721	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 215 855	11 084 134
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 278 617	-3 104 773
Årets avskrivning	-175 308	-173 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 453 925	-3 278 617
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 761 930	7 805 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 690</i>	<i>210 690</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 176 000	20 950 000
Taxeringsvärde mark	17 278 000	14 955 000
Summa	42 454 000	35 905 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 353	231 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 353	231 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162 146	-157 514
Årets avskrivning	-4 632	-4 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-166 778	-162 146
Utgående restvärde enligt plan	64 575	69 207

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	211 222	158 039
Årets inköp	0	53 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	211 222	211 222
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-118 237	-112 204
Årets avskrivning	-10 020	-6 033
Utgående ackumulerad avskrivning	-128 257	-118 237
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 965	92 985

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 424	2 698
Skattefordringar	934	1 292
Transaktionskonto	175 619	150 218
Borgo räntekonto	251 698	417 357
Summa	430 675	571 565

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	7 240	0
Förutbet kabel-TV	1 266	0
Förutbet bredband	12 852	9 639
Summa	21 358	9 639

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-04-30	1,57 %	672 416	672 416
Stadshypotek AB	2030-06-01	3,10 %	1 014 967	1 014 967
Handelsbanken	2026-03-01	0,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2030-06-01	3,04 %	1 613 377	1 627 051
Stadshypotek	2025-09-30	3,35 %		263 823
Summa			7 300 760	7 578 257
Varav kortfristig del			4 018 232	2 905 841

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 209 600 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	440	373
Uppl kostn el	3 449	3 782
Uppl kostnad Värme	42 458	42 104
Uppl kostn räntor	4 207	4 479
Uppl kostn vatten	17 870	16 420
Uppl kostnad Sophämtning	1 101	194
Förutbet hyror/avgifter	117 779	111 043
Summa	187 304	178 395

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 820 000	7 820 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 7% och värmetillegget med 5%. Avgiftshöjningen är en proaktiv åtgärd för att möta framtida räntekostnader, då föreningens största lån ska bindas om under 2026, samt för att täcka generella prisökningar i verksamheten. Justeringen av värmetillegget gjordes efter att Eon aviserat ytterligare en höjning av fjärrvärmeföretaxan med 6% inför 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Tobias Pettersson
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 07:53

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev · 18.03.2026 12:58

DOCUMENT ID:

HkgP_7fucbl

ENVELOPE ID:

rkDOMfdc-e-HkgP_7fucbl

DOCUMENT NAME:

BF Rörshöhus u p a, 746000-2046 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e04c4cee878d1b75b1a2023aac7be40fa6a92f2b6d1bbff00d35f6ace3cd93b2b7dc441df53be93fb063b2908cbb5ac909faa2bce06aeede57579181cd013008

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tobias Pettersson tobiaspettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:48 18.03.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/17) IP: 161.52.190.39
2. FANNY EMMA PERSSON fanny.persson@hotmail.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 18:18 18.03.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/20) IP: 94.137.127.124
3. Elsa Katrin Brusewitz katrinbrusewitz@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 07:02 19.03.2026 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/13) IP: 31.211.233.86
4. Jesper Olle Robert Asplund jesper.asplund95@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:31 19.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/02) IP: 94.137.125.30
5. ISABELLE GUSELIN isabelle.guselin@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:20 19.03.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/28) IP: 78.69.19.57
6. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 07:53 20.03.2026 07:52	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.

📎 Attachments

No attachments 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

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 2025.

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 2025 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 2025 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 tryggsätt.

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 Helene Elinor Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 07:52

SENT BY OWNER:

Ossian Fröslev · 18.03.2026 12:59

DOCUMENT ID:

r1eDaQzd9-e

ENVELOPE ID:

BJvamMOqbg-r1eDaQzd9-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHU
S UPA 2025-01-01--2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b51bf2b28d08b147a7a84faa0dd33fb995f75550faba9f2f
97b4e380d6fe57e9a96c18e2fae6302bb43a38a11cd6ef
9de4f3dd8d6a46a29ae7bc8530f6f7515d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BOEL HELENE ELINOR HAN SSON	Signed	20.03.2026 07:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	20.03.2026 07:52	Low	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.

Attachments

No attachments 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

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