



Välkommen till årsredovisningen för BF Rörshöhus u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 2020-07-03 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 27 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt, om totalt 2 131 kvm. Varav 1810 kvm utgör boyta och 321 kvm utgör lokalyta. Byggnadernas totalyta är 2131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elsa Katrin Brusewitz	Ordförande
Carl Malcolm Scott	Styrelseledamot
Fanny Persson	Styrelseledamot
Karl Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Anneli Carnelid
Jacob Johannisson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening

Revisorer

Boel Hansson Revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04.

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

- 2023** ● Inköp av torktumlare
Installation av spaltventiler
Byte av en avloppsstam
- 2021** ● Utbyte tappvattenledningar - Hylén & Kjellander VVS AB
Genomgång av värmesystem samt byte av samtliga ventiler och termostater - Hylén & Kjellander VVS AB
Byte av fjärrvärmeväxlare, expansionskärl och pumpar samt teknik - Hylén & Kjellander VVS AB
- 2020** ● Målning av plåttak - Frejd Trading Company AB
Renovering av fasad, bottenplan - Frejd Trading Company AB
- 2019** ● Utbyte portsystem - DBM Säkerhetsteknik
- 2018** ● Installation av frånluft i tvättstuga - JWM Bygg
Utbyte ytterdörr till innergården - JWM Bygg
- 2017** ● Råttstopp installerat i gårdshuset - Anticimex
Renovering av tvättstugan - Södervärns Måleri
- 2016** ● Dörrarna till innergården målades samt portarna till samtliga entréer - Stoby
Upprustning av innergården och installation av automatisk bevattningssystem - Clifa
Ventilationsfläkt installerad i tvättstugan
- 2015** ● Ny Torkanläggning - Elektrolux
- 2014** ● Målning och renovering av lokalernas fönster - Pensionärspoolen
Trädäck byggdes
- 2013** ● Filming av bottenavloppet - Källaren längs Föreningsgatan. Utfört av Puls
Sotning och kontroll av fungerande kaminer och kakelugnar - SIMAB
- 2012** ● Värmesystem ventiler bytes - Olas Rör
- 2011-2012** ● Trapphusmålning - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)

- 2011** ● Installation av fiber - Utfört av Ownit (femårsavtal)
Avloppsrelining - Utfört av Proline AB
Fönster målning innergården - Utfört av Örnmarks Måleri (2 år garanti)
Råttstopp installerade på Föreningsgatan avloppstammar - Anticimex
- 2010** ● Tilläggsisolering av Fönster
- 2009** ● Energibesiktad - Utfört av Anticimex
- 2008** ● Avloppsspolning - Samtliga avlopp spolade samt enstaka filmade för status. Tidigare spolningar: 2000, 2005
- 2005** ● Renovering av fönster
- 2004** ● Trapphusrenovering
- 2003** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
Fasadrenovering
- 2002** ● Källarfönster
Café Selmas skyltfönster
Ytterdörrar - Löjtnantsgatan 14, gården
Ytterdörrar - Föreningsgatan 43 A och 43 B
- 2000** ● Renovering Skorstenar
Elstambyte
- 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	Ownit
Återvinning (metal, papper, pappersförpackningar, glas, plast mm)	Stena Recycling
Sophämtning och matavfall	VA Syd
Trappstädning	Clockrent
Televox	Abonnemang porttelefon

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen byttes till större delen ut vid årsstämman 2023 och har under året arbetat på att bygga upp en gemenskap i föreningen då det varit många nyinflyttade. Detta har gjorts genom gemensamma städdagar med fika och en julgranstädning med glögg i december. Styrelsen har även tagit fram en lista på rekommenderade hantverkare för föreningen för att förbättra kontinuiteten vid arbeten i byggnaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt god under 2023. Den 1 januari 2023 gjordes en höjning av värmertilägget med 10% efter att E.ON höjt priset på fjärrvärme. Den bundna räntan för ett av föreningens mindre lån löpte ut i september. Styrelsen valde då att sätta lånet på en rörlig ränta i väntan på ett mer förmånligt ränteläge.

För att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen har styrelsen under hösten uppdaterat långtidsbudgeten, som sträcker sig 50 år framåt. Med den uppdaterade budgeten på plats känner styrelsen sig trygg i att föreningens årliga sparande är tillräckligt för att kunna fortsätta hålla vår fastighet i gott skick samt ha en stabil ekonomi.

Förändringar i avtal

Två av föreningens avtal har omförhandlats under året, ekonomisk förvaltning med SBC samt bredband och TV med Ownit. Omförhandlingarna har lett till något minskade kostnader för föreningen.

Övriga uppgifter

Föreningen behövde göra ett akut byte av en avloppsstam under våren, vilket påverkade 4 lägenheter. Tack vare god likviditet kunde bytet göras utan att föreningen behövde uppta några nya lån. Utöver det har ventilationen setts över och spaltventiler installerats i fönstren vid behov.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 203 666	1 152 730	1 124 630	1 109 187
Resultat efter fin. poster	94 829	39 027	71 525	90 397
Soliditet (%)	7	6	6	8
Yttre fond	1 547 592	1 530 642	1 526 375	1 349 740
Taxeringsvärde	35 327 000	35 905 000	35 327 000	35 327 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	537	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 622	3 639	3 654	1 791
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 622	3 639	3 654	1 791
Sparande per kvm totalyta, kr	120	81	81	102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	22	17	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	139	149	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	28	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	197	194	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	331 396	-	-	331 396
Fond, yttre underhåll	1 530 642	-13 050	30 000	1 547 592
Balanserat resultat	-1 365 316	52 077	-30 000	-1 343 239
Årets resultat	39 027	-39 027	94 829	94 829
Eget kapital	535 749	0	94 829	630 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 313 239
Årets resultat	94 829
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-1 248 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 248 410

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 203 666	1 152 730
Övriga rörelseintäkter	3	22 288	26 318
Summa rörelseintäkter		1 225 954	1 179 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-716 025	-705 511
Övriga externa kostnader	9	-99 362	-125 589
Personalkostnader	10	-68 992	-61 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161 004	-161 692
Summa rörelsekostnader		-1 045 383	-1 054 759
RÖRELSERESULTAT		180 571	124 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 819	1 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-90 561	-86 892
Summa finansiella poster		-85 742	-85 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 829	39 027
ÅRETS RESULTAT		94 829	39 027

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 979 361	7 841 394
Markanläggningar	13	73 839	78 471
Maskiner och inventarier	14	45 835	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 099 034	7 919 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 099 034	7 919 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 292	20 935
Övriga fordringar	15	479 514	569 413
Summa kortfristiga fordringar		481 806	590 348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		481 806	590 348
SUMMA TILLGÅNGAR		8 580 840	8 510 213

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		331 396	331 396
Fond för yttre underhåll		1 547 592	1 530 642
Summa bundet eget kapital		1 878 988	1 862 038
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 343 239	-1 365 316
Årets resultat		94 829	39 027
Summa ansamlad förlust		-1 248 410	-1 326 289
SUMMA EGET KAPITAL		630 578	535 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 299 467	7 332 666
Summa långfristiga skulder		6 299 467	7 332 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 418 787	421 840
Leverantörsskulder		47 729	39 828
Övriga kortfristiga skulder		17 789	24 706
Skatteskulder		5 346	3 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	161 144	151 898
Summa kortfristiga skulder		1 650 795	641 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 580 840	8 510 213

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 571	124 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	161 004	161 692
	341 575	285 981
Erhållen ränta	4 819	1 630
Erlagd ränta	-91 180	-87 291
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 214	200 320
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 499	-19 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 669	-48 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 382	132 154
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-340 174	-341 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-340 174	-341 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-36 252	-31 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-36 252	-31 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 044	-240 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	564 104	804 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	474 061	564 104

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 bostadsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	734 450	739 976
Årsavgifter lokaler	100 882	102 826
Bredband	64 565	64 380
Vatten	243 876	221 654
Städavgifter	0	-9 000
Övriga intäkter	300	0
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	247	0
Pantsättningsavgift	2 889	17 630
Överlåtelseavgift	6 880	0
Andrahandsuthyrning	21 359	15 295
Vidarefakturerade kostnader	27 919	0
Öres- och kronutjämning	-1	-31
Summa	1 203 666	1 152 730

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	8 460	0
Övriga intäkter	9 044	26 318
Återbäring försäkringsbolag	4 784	0
Summa	22 288	26 318

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	15 631	16 332
Städning utöver avtal	0	11 248
Sotning	0	7 704
Gårdkostnader	5 249	290
Gemensamma utrymmen	0	843
Förbrukningsmaterial	855	280
Summa	21 735	36 697

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	9 106	0
Trapphus/port/entr	0	5 426
VVS	3 159	0
Vattenskada	27 919	0
Summa	40 184	5 426

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	0	13 050
Summa	0	13 050

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	38 750	47 794
Uppvärmning	321 304	296 732
Vatten	79 280	74 443
Sophämtning/renhållning	45 593	55 356
Summa	484 927	474 325

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 907	36 184
Kabel-TV	5 944	19 605
Bredband	47 964	43 680
Fastighetsskatt	78 364	76 544
Summa	169 179	176 013

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 789	2 095
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	24 084	22 341
Fritids och trivselkostnader	3 836	0
Föreningskostnader	1 473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	49 004	60 164
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 635	37 604
Konsultkostnader	7 875	2 875
Summa	99 362	125 589

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	47 151
Arbetsgivaravgifter	16 492	14 816
Summa	68 992	61 967

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	90 561	86 892
Summa	90 561	86 892

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 790 971	6 896 672
Årets inköp	293 163	3 894 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 084 134	10 790 971
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 949 577	-2 940 767
Årets avskrivning	-155 196	-8 810
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 104 773	-2 949 577
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 979 361	7 841 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>210 690</i>	<i>210 690</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 341 000	20 950 000
Taxeringsvärde mark	16 986 000	14 955 000
Summa	35 327 000	35 905 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 353	231 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 353	231 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 882	0
Årets avskrivning	-4 632	-152 882
Utgående ackumulerad avskrivning	-157 514	-152 882
Utgående restvärde enligt plan	73 839	78 471

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 028	111 028
Inköp	47 011	0
Utgående anskaffningsvärde	158 039	111 028
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-111 028	-111 028
Avskrivningar	-1 176	0
Utgående avskrivning	-112 204	-111 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 835	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 453	5 309
Klientmedel	0	377 272
Transaktionskonto	135 553	0
Borgo räntekonto	338 508	186 832
Summa	479 514	569 413

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2028-04-30	1,57 %	672 416	672 416
Handelsbanken	2024-06-01	1,49 %	1 014 967	1 014 967
Handelsbanken	2026-03-01	0,80 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	1,48 %	1 645 283	1 663 515
Handelsbanken	2024-09-30	5,15 %	385 588	403 608
Summa			7 718 254	7 754 506
Varav kortfristig del			1 418 787	421 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 527 094 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	3 577	6 590
Uppl kostnad Värme	46 507	42 455
Uppl kostn räntor	2 997	3 616
Förutbet hyror/avgifter	108 063	99 237
Summa	161 144	151 898

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 820 000	7 820 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes avgiften med 5% och värmertilägget med 30%. Höjningen av avgifter är främst baserad på framtida ökning av räntekostnader i takt med att fler bundna lån löper ut, men även på generella prisökningar av flera kostnadsposter. Den senaste justeringen av avgiften gjordes 2017 och då med en sänkning på 5%. Med bakgrund av att det funnits ett gap mellan värmekostnad och intäkterna från värmertilägget sedan värmekostnaden började öka för några år sen, gjorde styrelsen bedömningen att ytterligare en höjning av värmertilägget var nödvändig. Höjningen av värmertilägget gör att vi kan eliminera detta kostnadsgap och därmed på sikt se till att värmen hålls kostnadsneutral för föreningen.

Underskrifter

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

Malmö

Carl Malcolm Scott
Styrelseledamot

Elsa Katrin Brusewitz
Ordförande

Fanny Persson
Styrelseledamot

Karl Andersson
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2024 12:02

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 15.05.2024 09:44

DOCUMENT ID:
HkVexu1MQC

ENVELOPE ID:
H1egxOkG7A-HkVexu1MQC

DOCUMENT NAME:
BF Rörshöhus u p a, 746000-2046 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elsa Katrin Brusewitz katrinbrusewitz@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 09:51 15.05.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/13) IP: 94.234.109.94
2. Carl Malcolm Scott malcolm.carl.scott@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:05 15.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/04) IP: 31.211.233.85
3. KARL ANDERSSON karlandersson070@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:07 15.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/26) IP: 94.137.127.125
4. FANNY EMMA PERSSON fanny.persson@hotmail.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:58 15.05.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/20) IP: 94.137.127.124
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:02 15.05.2024 11:58	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 2023.

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 2023 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 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö, den dag som framgår vid digital signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 12:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 09:44

DOCUMENT ID:

rkMglu1GX0

ENVELOPE ID:

H1bxg_ymc-rkMglu1GX0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSFÖRENINGEN RÖRSJÖHUS UPA 202
3-01-01-2023-12-31 (1).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:01 15.05.2024 12:00	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