

Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1

Org.nr: 746000-2327

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1, 746000-2327, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-10 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet. Föreningen har däremot en andel i Intresseföreningen Friluftstaden, avseende gemensam värmecentral och underhåll av området Friluftstaden.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Nina Muscat	2025
Ledamot	Hanna Tell	2025
Ledamot	Tobias Lundell	2025
Ledamot	Johan Bloem	2025
Ledamot	Per Wizén	2025
Suppleant	Henrik Lundberg	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Rylander
	Vigre Ekonomipartner AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Elin Algotsson & Samir Hélaoui.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Cittran 6, Cittran 7 och Cittran 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna består av tre radhuslängor med 16 lägenheter och är uppförda 1943-1944. Fastighetens adresser är Erikslustvägen 25 och 27 A-D, Sånekullavägen 46 E och 48 B-D, samt Södra Klockspelsvägen 4 A, 6 E, 8 A, 8 E-F, samt 10 F-G.

Föreningen upplåter 16 småhus med bostadsrätt, samtliga är 4 RoK.

Total tomtarea: 8 432 kvm

Total bostadsarea: 1 807 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-10-22.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Trädgårdsskötsel & Utemiljö	55+
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	VA-Syd
Fjärrvärme	E.ON via Intresseföreningen Friluftstaden
Skadad djursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 0 kr (13 338 kr 2023) och planerat underhåll för 156 305 kr (266 644 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av JIPE Konsult. Underhållsplanen sträcker sig till 2029 och uppdateras årligen av styrelsen. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 329 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.



Utfört-, planerat- och pågående underhåll

År

Pågående och planerat

Omfogning och lagning av oputsade tegelfasader	2028-29
Omputsning och målning av tegelfasader (pågående, några varje år)	2025-27
Målning takfot (pågående, några varje år)	2024-26
Renovering/lagning av tak på riskställen (pågående, några tak varje år)	2022-27

Utfört

Underhållsmålning av flertalet fönster, samt renovering av vissa. Fåtalet bytta	2024
Inspektion och åtgärd av tak på riskställen	2024
Filmning avloppssystem	2023
Underhållsmålning källarfönster	2023
Omfogning och lagning av 2 oputsade tegelfasader	2023
Lackering av dörrar och luckor i behov	2022
Underhållsmålning av staket och metallarbeten på solgårdar	2020
Förbättring/pustlagning av murbruk på teglade fasader	2020
Omfogning mjukfogar skorsten samt riktning takpannor	2019
Dräneringsarbete	2019
Underhåll skadade källardörrar och sopluckor	2018
Besiktning eldstäder	2016
Avloppspolning	2016
Byte varmvattenledningar	2015-16
Målning samtliga fönster	2015
Renovering fjärrvärmesystem	2014-15
Målning fasad	2003
Vattenstambyte fram till bostäderna	2000-01
Byte tak	2000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie Föreningsstämma 2024-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Föreningen har haft ett händelserikt år där styrelsen aktivt arbetat för att förbättra vår förening och dess tillgångar. Under 2024 genomfördes flera viktiga åtgärder och förändringar som vi vill framhålla. I början av året flyttades två av föreningens lån till SBAB, för att därmed sprida våra lån på två långivare, istället för som tidigare ha alla lån hos SHB. Detta kan ge oss större möjlighet till förhandling när lånen ska omsättas. Vi fortsätter att spara en del av vårt överskott på placeringskonto med högre ränta, för att bygga upp en buffert inför kommande utgifter.

Vi har även prioriterat fastighetsunderhåll genom renovering och målning av fönster i behov av upprustning samt renovering av tak på riskställen. I slutet av året gjordes också en underhållsspolning av avloppsstammarna. I samband med detta filmades rören, vilket visade att de ser bra ut, samt att varken stambyte eller relining behöver göras de närmaste åren. Underhållsspolning kommer att göras vart tredje år, för att hålla rören rena och undersöka om och när det finns behov av ytterligare åtgärder.

Vi har under året inlett samarbete med 55Plus för trädgårdsarbete och grönytevård. De utförde vår- och höststädning i trädgården, siktbeskäring av buskar samt gräsklippning under sommarsäsongen. Vi är nöjda med arbetet som också gjordes till en något lägre kostnad än året innan.

Föreningens revisor byttes ut under året, vilket ledde till halverad kostnad för revisionen.

Vi har också fortsatt att främja gemenskapen genom att organisera två gemensamhetsdagar för att underhålla vår trädgård, och grilla korv tillsammans. Dessutom hjälptes några av föreningens medlemmar framgångsrikt åt att föryngringsbeskära buskar längs Sånekullavägen och Erikslustvägen.

Vi ser fram emot att fortsätta vårt arbete för att säkerställa en välskött och trivsamt bostadsrättsförening för alla medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2023 skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I grundårsavgiften ingår VA. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme, bredband och TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 907	1 755	1 667	1 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16	-195	174	164
Förändring av underhållsfond	170	56	162	499
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-6	-68	195	-152
Sparande, kr/kvm	179	141	283	211
Soliditet, (%)	6	6	6	23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 041	972	920	911
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	100	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	733	667	892	883
Driftkostnad, kr/kvm	552	515	440	614
Energikostnad, kr/kvm	312	280	212	265
Ränta, kr/kvm	292	260	141	17
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	182	179	175	296
Skuldsättning, kr/kvm	12 873	12 925	12 978	2 557
Räntekänslighet, (%)	12	13	14	3
Snittränta, (%)	2.27	2.01	1.08	0.66

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	49 972	2 830 275	3 657 845	- 4 901 767	- 195 279
Disposition enligt föreningsstämma				-195 279	195 279
Planenl. upplösning av uppskrivningsfond			-117 995	117 995	
Avsättning till underhållsfond		329 000		-329 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 305		156 305	
Årets resultat					- 16 355
Vid årets slut	49 972	3 002 970	3 539 850	- 5 151 746	- 16 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 097 046
Årets resultat före fondändring	- 16 355
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 329 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	156 305
Planenlig upplösning av uppskrivningsfond	117 995
Summa över/underskott	- 5 168 101

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 168 101
Totalt	- 5 168 101

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 324 920	1 204 548
Övriga rörelseintäkter	3	581 829	550 370
Summa rörelseintäkter		1 906 749	1 754 918
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 154 651	-1 211 052
Övriga kostnader	5	-74 289	-82 770
Personalkostnader	6	-19 517	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-183 217	-183 104
Summa rörelsekostnader		-1 431 674	-1 496 639
RÖRELSERESULTAT		475 075	258 279
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 867	15 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 297	-469 160
Summa finansiella poster		-491 430	-453 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-16 355	-195 279
RESULTAT FÖRE SKATT		-16 355	-195 279
ÅRETS RESULTAT		-16 355	-195 279



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	23 613 791	23 797 008
Summa materiella anläggningstillgångar		23 613 791	23 797 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 613 791	23 797 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 377	2 377
Övriga fordringar		26 911	28 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 473	40 549
Summa kortfristiga fordringar		91 761	71 031
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 375 270	1 566 016
Summa kassa och bank		1 375 270	1 566 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 467 031	1 637 047
SUMMA TILLGÅNGAR		25 080 822	25 434 055



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 972	49 972
Uppskrivningsfond		3 539 850	3 657 845
Underhållsfond		3 002 970	2 830 275
Summa bundet eget kapital		6 592 792	6 538 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 151 746	-4 901 767
Årets resultat		-16 355	-195 279
Summa fritt eget kapital		-5 168 101	-5 097 046
SUMMA EGET KAPITAL		1 424 691	1 441 046
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	16 767 903	14 562 483
Summa långfristiga skulder		16 767 903	14 562 483
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 767 903	14 562 483
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	6 493 189	8 793 590
Leverantörsskulder		56 248	132 297
Skatteskulder		14 631	19 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	324 160	485 582
Summa kortfristiga skulder		6 888 228	9 430 526
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 888 228	9 430 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 080 822	25 434 055



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	475 076	258 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 217	183 104
Summa	658 293	441 384
Erhållen ränta	36 867	15 602
Erlagd ränta	-528 297	-469 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 862	-12 174
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-20 730	184
Förändring av rörelseskulder	-241 897	337 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 765	325 713
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 649 441	5 857 567
Amortering av låneskuld	-8 744 422	-5 953 273
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 981	-95 706
Årets kassaflöde	-190 746	230 007
Likvida medel vid årets början	1 566 016	1 336 011
Likvida medel vid årets slut	1 375 270	1 566 016



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	50
-----------	----

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 324 920	1 204 548
Totalt årsavgifter och hyror	1 324 920	1 204 548

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Uppvärmning	499 968	499 968
Övriga intäkter	26 373	482
Kommunikation	55 488	49 920
Totalt övriga rörelseintäkter	581 829	550 370

Posten övriga intäkter i 2024 avser vidarefaktureringskostnad för fönster till medlem.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
Uppvärmning	488 035	437 514
Vatten och avlopp	76 565	68 021
Avfallshantering	13 002	14 561
Sotning	16 168	0
Teknisk förvaltning	99 174	79 220
Besiktningsskostnader	7 354	6 025
Bredband	37 448	36 293
Kabel-TV	19 128	18 161
Försäkringar	26 846	23 330
Samfälligheter	60 989	97 563
Förbrukningsmaterial	1 237	1 790
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	152 400	148 592
	998 346	931 070
Reparationer		
Markytor	0	8 775
VA & sanitet, installationer	0	4 563
	0	13 338
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	156 305	152 405
Huskropp, fönster	0	114 239
	156 305	266 644
Totalt fastighetskostnader	1 154 651	1 211 052

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 340	4 340
Förvaltningskostnader	63 532	61 359
Revision	4 948	10 448
Tele och post	840	1 080
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	18
Bankkostnader	629	350
Övriga externa tjänster	0	4 375
Övriga externa kostnader	0	800
Totalt övriga kostnader	74 289	82 770

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 517	4 713
	19 517	19 713
Totalt personalkostnader	19 517	19 713

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



**Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

183 217

183 104

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

183 217

183 104

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

23 451 779

23 451 779

Summa:

23 451 779

23 451 779

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

3 255 428

3 255 428

Mark

18 899 258

18 899 258

Uppskrivningar

5 899 750

5 899 750

Utgående anskaffningsvärden

28 054 436

28 054 436

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 015 523

- 1 950 414

Årets avskrivning på byggnader

- 65 222

- 65 109

Utgående avskrivningar

-2 080 745

-2 015 523

Ingående uppskrivningar

Ingående uppskrivningar

-2 241 905

-2 123 910

Årets avskrivningar på uppskrivet belopp

- 117 995

- 117 995

Utgående uppskrivningar

-2 359 900

-2 241 905

Utgående redovisat värde

23 613 791

23 797 008

Varav

Byggnader

1 174 683

1 239 905

Mark

18 899 258

18 899 258

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

23 695 000

24 058 000

Taxeringsvärde mark

35 776 000

29 376 000

59 471 000

53 434 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

59 471 000

53 434 000

59 471 000

53 434 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna ränteintäkter

0

-4 772

Förutbetalda kostnader

62 473

45 321

Summa

62 473

40 549

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

846 720

1 058 008

Placeringskonto Handelsbanken

528 550

508 008

Summa

1 375 270

1 566 016



Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 493 189	8 793 590
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 747 812	10 480 932
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 020 091	4 081 551
Summa	23 261 092	23 356 073

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2028-01-19	3,39 %	2 880 264	0
SBAB	2029-01-19	3,40 %	2 897 244	0
Stadshypotek*	Löst 2024-11-04	3,60 %	0	2 921 101
Stadshypotek*	Löst 2024-01-30	4,64 %	0	2 905 293
Stadshypotek	Löst 2024-01-30	0,81 %	0	2 918 028
Stadshypotek **	2025-01-30	1,09 %	3 493 644	3 505 936
Stadshypotek	2026-01-30	1,29 %	2 905 736	2 918 028
Stadshypotek	2027-01-30	1,40 %	4 081 552	4 093 844
Stadshypotek	2030-01-30	1,77 %	4 081 551	4 093 843
Stadshypotek*	2025-11-04	3,60 %	2 921 101	0
Summa skulder till kreditinstitut			23 261 092	23 356 073
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 493 189	-8 793 590
			16 767 903	14 562 483

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

** Lånet kapitbalbands hos Stadshypotek till 2026-01-30 och till Stibor 3M.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	19 909
Upplupna räntekostnader	50 823	83 242
Förutbetalda intäkter	157 208	156 798
Upplupna revisionsarvoden	5 500	11 000
Upplupna kostnader	90 916	214 633
Summa	324 160	485 582



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nina Muscat
Ordförande

Hanna Tell
Ledamot

Tobias Lundell
Ledamot

Johan Bloem
Ledamot

Per Wizén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Vigre Ekonomipartner AB
Anders Rylander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 19:46

SENT BY OWNER:

Elliot Hellberg • 28.04.2025 14:55

DOCUMENT ID:

rkGc3qlpJee

ENVELOPE ID:

S1lq25ITJlx-rkGc3qlpJee

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NINA MUSCAT	Signed	28.04.2025 16:42	eID	
	Authenticated	28.04.2025 16:40	Low	
Johan Bloem	Signed	29.04.2025 07:34	eID	
	Authenticated	29.04.2025 06:35	Low	
PER ERIC WISÉN	Signed	29.04.2025 17:25	eID	
	Authenticated	29.04.2025 17:23	Low	
Hans Tobias Lundell	Signed	02.05.2025 18:32	eID	
	Authenticated	28.04.2025 19:00	Low	
Hanna Tell	Signed	02.05.2025 18:38	eID	
	Authenticated	02.05.2025 18:36	Low	
ANDERS ERIK MAURITZ RYLANDER	Signed	05.05.2025 19:46	eID	
	Authenticated	05.05.2025 19:45	Low	

* 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1

Organisationsnummer: 746000-2327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Svedala den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Rylander

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 20:05

SENT BY OWNER:

Anders Rylander • 27.04.2025 20:01

DOCUMENT ID:

BJ1MWI2Jee

ENVELOPE ID:

B1qbWehyxg-BJ1MWI2Jee

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA FRI
LUFTSTADEN NR 1.pdf

5 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS ERIK MAURITZ RYLANDER	 Signed	27.04.2025 20:05	eID	
	Authenticated	27.04.2025 20:03	High	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

