

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Rostorpsgården
Org nr: 746000-1030

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rostorpsgården får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-29.

Årets resultat är bättre än föregående verksamhetsår p.g.a. lägre driftkostnader och underhållskostnaderna samt högre intäkter än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189 % till 272 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 258 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smedjekullen 17, i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Smedjekullsgatan 18 samt Lundavägen 69 i Malmö. Postadress till föreningen är Brevlåda i porten, Lundavägen 69, 212 24 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	28

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	1 941 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 612 m ²
Lokaler bostadsrätt	104 m ²

Årets taxeringsvärde	21 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 484 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden är bestämd i budgetförslaget för 2025. Den uppskattades där till 249 tkr, vilket också avsätts till underhållsfonden.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkong- och fönsterbyte	Före 1995
Nya entrépartier	1995
Byte av elledningar (lgh och fastighet)	1999
Ren. tvättstuga, torkrum	2003-2004
Byte cirkulationspump	2011
Byte av tappvattenledning samt relining avlopp	2011
Trapphusmålning	2013
Branddörrar, porttelefon	2014
Huskropp utvändigt	2017
Fasader	2018
Miljö- och cykelhus	2019-2021
Byte av två dagvattenbrunnar	2023

Planerat underhåll	År
Byte ca 20 st. stamventiler, måln. källarfönster m.m.	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Bjarkne	Ordförande	2025
Oscar Lindkvist	Ledamot	2025
Bernt Cederberg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Åkesson	Suppleant	2025
Magnus Ragnhall	Suppleant	2025
Peter Sjöström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Jonasson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mahmoud Alnazal	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Sjöström	2025
Semra Seferovic	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-04-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-04-01. Samtidigt höjs vatten 20 % och kabel-tv/bredband för bostadsrätterna med 52 %, för att täcka kostnaderna för dessa.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

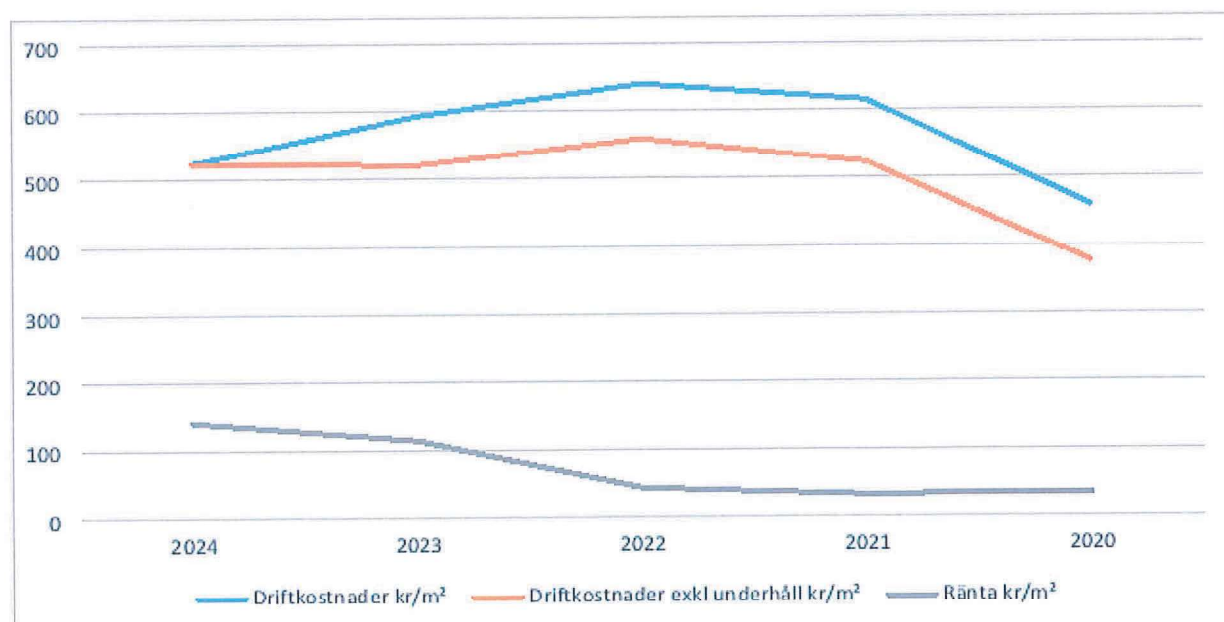
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 542	1 353	1 270	1 228	1 201
Resultat efter finansiella poster*	49	-224	-26	-216	31
Årets resultat	49	-224	-26	-216	31
Resultat exkl avskrivningar	258	-15	183	-12	227
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	9	-832	-634	-337	-97
Balansomslutning	10 551	10 601	10 805	10 917	11 091
Årets kassaflöde	160	20	90	8	-168
Soliditet %*	54	54	55	54	56
Likviditet %	18	15	31	21	20
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	272	189	225	171	214
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	82	98	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	768	717	701	684
Driftkostnader kr/kvm	523	591	637	613	457
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	523	519	557	524	374
Energikostnad kr/kvm*	283	294	245	244	214
Underhållsfond kr/kvm	1 874	1 729	1 325	929	829
Reservering till underhållsfond kr/kvm	145	476	476	189	189
Sparande kr/kvm*	150	63	186	83	216
Ränta kr/kvm	138	113	42	32	35
Skuldsättning kr/kvm*	2 636	2 661	2 686	2 711	2 735
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 636	2 661	2 686	2 711	2 735
Räntekänslighet %*	3,0	3,5	3,7	3,9	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 500	4 513 000	2 966 435	-1 583 338	-224 049
Disposition enl. årsstämmobeslut				-224 049	224 049
Reservering underhållsfond			248 985	-248 985	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					49 354
Vid årets slut	25 500	4 513 000	3 215 420	-2 056 372	49 354

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 807 387
Årets resultat	49 354
Årets fondreservering enligt stadgarna	-248 985
Summa	-2 007 018

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 007 018**

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

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 542 080	1 353 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	12 375
Summa		1 542 740	1 365 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-897 052	-1 014 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 474	-96 317
Personalkostnader	Not 6	-46 078	-77 622
Avskrivningar av materiellacanoläggningstillgångar	Not 7	-208 636	-208 638
Summa rörelsekostnader		-1 256 241	-1 396 862
Rörelseresultat		286 499	-31 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	340	1 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-237 485	-193 780
Summa finansiella poster		-237 145	-192 663
Resultat efter finansiella poster		49 354	-224 049
Årets resultat		49 354	-224 049

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 673 544	9 882 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 673 544	9 882 180
Summa anläggningstillgångar		9 673 544	9 882 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	57	0
Övriga fordringar	Not 13	17 970	23 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	43 668	39 763
Summa kortfristiga fordringar		61 695	63 254
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	815 474	655 366
Summa kassa och bank		815 474	655 366
Summa omsättningstillgångar		877 169	718 619
Summa tillgångar		10 550 713	10 600 800

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 500	25 500
Uppskrivningsfond		4 513 000	4 513 000
Fond för yttre underhåll		3 215 420	2 966 435
Summa bundet eget kapital		7 753 920	7 504 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 056 372	-1 583 338
Årets resultat		49 354	-224 049
Summa fritt eget kapital		-2 007 018	-1 807 387
Summa eget kapital		5 746 902	5 697 548
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 523 750	4 566 250
Leverantörsskulder		42 667	47 897
Skatteskulder		9 959	17 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	227 435	271 879
Summa kortfristiga skulder		4 803 811	4 903 252
Summa eget kapital och skulder		10 550 713	10 600 800

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	286 499	-31 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 636	208 638
	495 136	177 252
Erhållen ränta	340	1 118
Erlagd ränta	-238 491	-192 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 985	-14 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 559	16 115
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-55 935	61 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 608	62 810
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-42 500	-42 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 500	-42 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	160 108	20 310
Likvida medel vid årets början	655 366	635 055
Likvida medel vid årets slut	815 474	655 366

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Elledningar	Linjär	20
Stamledning	Linjär	33
Relining avlopp	Linjär	20
Vattenstammar	Linjär	50
Taggsystem	Linjär	10
Tak	Linjär	40
Fasadrenovering	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (värme ingår)	923 301	779 824
Årsavgifter, lokaler (värme ingår)	111 666	92 352
Hyror, bostäder	0	-600
Hyror, lokaler	12 000	5 905
Hyror, p-platser	27 000	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 555
Rabatter	-1 800	-450
Bränsleavgifter, bostäder	354 852	341 228
Vattenavgifter	74 664	76 056
Kabel-tv-avgifter	28 080	27 840
Övriga avgifter	150	600
Övriga ersättningar	13 367	9 101
Summa nettoomsättning	1 542 080	1 353 101

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	11 895
Övriga rörelseintäkter	660	480
Summa övriga rörelseintäkter	660	12 375

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-123 777
Reparationer	-59 787	-22 866
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 370	-60 099
Försäkringspremier	-31 638	-26 423
Kabel- och digital-TV	-33 087	-31 198
Obligatoriska besiktningar	-23 279	-24 644
Snö- och halkbekämpning	-8 631	-20 769
Förbrukningsinventarier	-358	-3 628
Fordons- och maskinkostnader	-490	0
Vatten	-112 641	-113 972
Fastighetsel	-39 656	-44 062
Uppvärmning	-332 844	-346 035
Sophantering och återvinning	-31 901	-46 932
Förvaltningsarvode drift	-161 370	-149 881
Summa driftskostnader	-897 052	-1 014 286

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 560	-78 795
Övriga förvaltningskostnader	-17 433	-8 916
Kreditupplysningar	-551	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-2 804
Bankkostnader	-2 924	-2 593
Övriga externa kostnader	0	-3 013
Summa övriga externa kostnader	-104 474	-96 317

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-36 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-9 078	-16 622
Summa personalkostnader	-46 078	-77 622

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-196 656	-196 658
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 980	-11 980
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-208 636	-208 638

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	280	1 070
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	60	48
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	340	1 118

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 378	-193 484
Övriga räntekostnader	-107	-296
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-237 485	-193 780

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 046 123	8 046 123
Mark	4 594 000	4 594 000
Standardförbättringar	0	0
	12 640 123	12 640 123
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 640 123	12 640 123
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 757 944	-2 549 306
	-2 757 944	-2 549 306
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-208 636	-208 638
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	-208 636	-208 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 966 580	-2 757 944
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 673 543	9 882 180
Varav		
Byggnader	5 079 543	5 288 180
Mark	4 594 000	4 594 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	1 084 000	1 084 000
Totalt taxeringsvärde	21 484 000	21 484 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 672 000</i>	<i>13 672 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 812 000</i>	<i>7 812 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	139 963	139 963
	139 963	139 963
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	139 963	139 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-139 963	-139 963
	-139 963	-139 963
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-139 963	-139 963
	-139 963	-139 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-139 963	-139 963
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	57	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	57	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 970	23 491
Summa övriga fordringar	17 970	23 491

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 395	31 638
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 273	8 125
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 668	39 763

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	18 429	18 429
Transaktionskonto	797 045	636 937
Summa kassa och bank	815 474	655 366

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 523 750	4 566 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 500	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 481 250	-4 566 205
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,13%	2025-06-28	2 000 000	0	0	2 000 000
SWEDBANK	3,84%	2025-06-28	2 566 250	0	42 500	2 523 750
Summa			4 566 250	0	42 500	4 523 750

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 481 250 kr villkorsändras och detta betraktas som en kortfristig skuld. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 4 268 750.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 625	15 396
Upplupna räntekostnader	1 067	2 073
Upplupna driftskostnader	0	11 426
Upplupna elkostnader	4 006	3 834
Upplupna vattenavgifter	28 740	26 673
Upplupna värmekostnader	42 874	49 138
Upplupna kostnader för renhållning	5 310	8 841
Upplupna revisionsarvoden	1 000	1 000
Upplupna styrelsearvoden	36 000	48 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 393	105 498
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 435	271 879

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	4 800 000	4 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

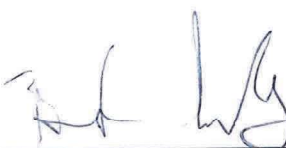
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nä/mö 12/5-25
Ort och datum

  
Jens Bjarkne
Ordförande


Bernt Cederberg


Oscar Lindkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats


Lennart Jonasson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rostorpsgården

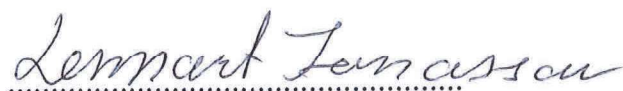
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rostorpsgården för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12/5 2025



Lennart Jonasson, Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Rostorpsgården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Rostorpsgården i samarbete med
Riksbyggen*