

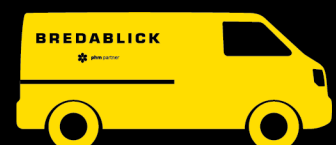
Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Styrbord på Limhamn

Org.nr: 769634-6126

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limhamn, 769634-6126, 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Anders Lennartsson
Ledamot	Anne Rantzén
Ledamot	Daniel Nordahl
Ledamot	Izabelle Åström
Ledamot	Jan-Olof Hansson
Ledamot	Monika Friberg
Suppleant	Ida Hermansen

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Lidén och Elisabeth Nilsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Styrbord 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 67 lägenheter och 1 lokal. Byggnadenerna är uppförd 2020 . Fastighetens adresser är Babordgatan 1-9 (ojämna nummer), Limhamns Stationsväg 22-36 (jämna nummer) och Murbruksgatan 19-21 (ojämna nummer) .

Föreningen upplåter 67 lägenheter samt 1 lokal 1 garage med hyresrätt. Garage hyrs ut till ALFA Parkering AB som i sin tur hyr ut 36 garageplatser till medlemmarna i Brf Styrbord på Limhamn. Föreningen har också 1 gästlägenhet.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
19	16	24	5	3

Total tomtarea:	2 702	kvm
Total bostadsarea:	5 805	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 805	kvm
Total lokalaria:	60	kvm
Total garagearea:	1 050	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Beauty Aesthetics Sweden AB	60	2026-05-14
ALFA Parkering AB	1050 kvm garage	2029-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-09-10.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn & Tele
Bredband	Sydantenn & Tele
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El/Vatten	Infometric
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal Cykelpool	ThinkTrain
Serviceavtal hissar	Element hiss
Snöröjning	Halkbekämparna Syd

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 84 831 kr (256 496 kr 2023) och planerat underhåll för 76 000kr (151 788kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-02-18 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 186 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 27 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 935 000 kr, detta motsvarar 135 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 1 111 000 kr 2024.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Uppsägning av avtalet för Kabel TV och bredband

Styrelsen har beslutat att säga upp avtalet med Sydantenn & Tele och istället teckna ett billigare avtal med Ownit, vilket kommer att gälla från den 1 februari 2025. Detta beslut kommer att innebära lägre kostnader och förbättrad tjänstekvalitet för våra boende.

Täckning av avtal för snöröjning

Styrelsen har säkerställt täckning för snöröjningsavtal inför den kommande vintern 2024/2025 för att garantera säkerhet och framkomlighet i föreningens område.

Utveckling av PHM-portal

PHM-portalen har startas under året och kommer att fortsätta utvecklas, samt integreras som en del av Bredabrics ekonomiska och tekniska förvaltning. Genom denna portal kommer vi att kunna säkerställa bättre kommunikation och informationshantering till fördel för alla boende.

Bullerskärmar på Brf Styrbord

Vid bygglovsprövningen för våra projekt krävdes att bullerskärmar ritas in på 23 fönster på grund av tillståndet för värmeverkets bullernivå. Trots att bullernivån har minskat till en säker nivå efter åtgärder från Eon, krävs det att monteringen av bullerskärmarna ändå måste genomföras. J+S Projektutveckling ansvarar för montaget, vilket kommer att ske utvändigt i fönsterkarmen och möjliggöra vädring samt rengöring. Montage planeras ske senast den 31 mars 2025.

Sernekes konkurs

Under hösten 2024 gick Serneke i konkurs, vilket påverkat vår bostadsförening. Styrelsen har haft kontakt med försäkringsbolaget och beslutat att tidigarelägga 5-årsbesiktningen till våren 2025 för att identifiera och åtgärda problem tidigt. Ärendet fortsätter under 2025.

Extra amortering av lån

Tack vare en tillfredsställande och stark likviditetsnivå har styrelsen beslutat att genomföra en extra amortering av lån med 250 000 SEK. Betalningen har gjorts till Handelsbanken i slutet av året, vilket kommer att minska räntekostnaderna och stärka vår ekonomiska ställning.

Gemensamma aktiviteter

Under året har vi anordnat två Trädgårdsdagar samt ett Luciafirande på vår fina innergård, vilket har varit mycket uppskattat av våra medlemmar och bidragit till en starkt sammanhållning inom föreningen. Genom att gemensamt ta hand om underhåll och skötsel av trädgården har vi dessutom kunnat spara pengar på trädgårdsunderhåll. Styrelsen fortsätter att arbeta för att säkerställa föreningens bästa och hoppas på ett framgångsrikt och hållbart år framöver.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 107 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 107 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för brf-tillägg, bredband, administrationsavgift IMD (individuellt mätning debitering).

Föreningen har avläsning av varmvatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 755	5 460	5 157	5 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 141	-1 174	-753	-281
Förändring av underhållsfond, tkr	110	53	182	178
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 251	-1 227	-935	-459
Sparande kr/kvm	227	233	263	330
Soliditet, (%)	77	77	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	893	811	800	767
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	90	86	90	88
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	783	693	678	675
Lokalhyra kr/kvm	2 200	2 018	1 542	1 500
Driftkostnad kr/kvm	245	266	273	236
Energikostnad kr/kvm	160	175	167	131
Ränta kr/kvm	296	204	123	117
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	27	30	26	26
Skuldsättning kr/kvm	9 681	9 921	10 119	10 277
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 532	11 819	12 054	12 242
Räntekänslighet (%)	13	15	15	16
Snittränta, (%)	3.02	2.05	1.22	1.44

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilka avgiftsnivåer som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att anpassa avgifterna vid behov.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	233 915 000	413 212	- 4 979 831	- 1 173 748
Disposition enligt föreningsstämma			-1 173 748	1 173 748
Avsättning till underhållsfond		186 000	-186 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-76 000	76 000	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 1 140 616
Vid årets slut	233 915 000	523 212	- 6 263 579	- 1 140 616

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 153 579
Årets resultat före fondförändring	- 1 140 616
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 186 000
Anspråktagande av underhållsfond	76 000
Summa över/underskott	- 7 404 195

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 7 404 195
Totalt	- 7 404 195

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

5 065 668

4 513 071

Övriga rörelseintäkter

3

689 601

947 215

Summa rörelseintäkter

5 755 269

5 460 286

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-86 964

-256 496

Planerat underhåll

5

-76 000

-151 788

Driftskostnader

6

-1 694 556

-1 840 370

Övriga kostnader

7

-203 555

-196 971

Personalkostnader

8

-181 151

-165 329

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 633 028

-2 633 030

Summa rörelsekostnader

-4 875 254

-5 243 984

RÖRELSERESULTAT

880 015

216 302

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

23 178

17 667

Räntekostnader

-2 043 809

-1 407 717

Summa finansiella poster

-2 020 631

-1 390 050

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 140 616

-1 173 748

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 140 616

-1 173 748

ÅRETS RESULTAT

-1 140 616

-1 173 748

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	293 241 977	295 887 069
Inventarier, maskiner och installationer	12	187 974	251 910
Summa materiella anläggningstillgångar		293 429 951	296 138 979
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 429 951	296 138 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		61	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	331 674	305 769
Kundfordringar		14 126	25 631
Summa kortfristiga fordringar		345 861	331 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 420 977	1 527 818
Summa kassa och bank		1 420 977	1 527 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 766 838	1 859 284
SUMMA TILLGÅNGAR		295 196 789	297 998 263

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 438 212	234 328 212
Summa bundet eget kapital		234 438 212	234 328 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 263 579	-4 979 831
Årets resultat		-1 140 616	-1 173 748
Summa fritt eget kapital		-7 404 195	-6 153 579
SUMMA EGET KAPITAL		227 034 017	228 174 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	30 656 320	55 539 040
Summa långfristiga skulder		30 656 320	55 539 040
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 656 320	55 539 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15	36 287 440	13 067 920
Leverantörsskulder		243 339	298 542
Skatteskulder		1 679	48 390
Övriga skulder		121 368	42 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	852 626	826 859
Summa kortfristiga skulder		37 506 452	14 284 590
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		37 506 452	14 284 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 196 789	297 998 263



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	880 015	216 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 633 028	2 633 030
Summa	3 513 043	2 849 332
Erhållen ränta	23 178	17 667
Erlagd ränta	-2 043 809	-1 407 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 492 412	1 459 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-14 396	98 431
Förändring av rörelseskulder	2 343	39 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 480 359	1 596 959
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materialla anläggningstillgångar		-76 000
Kostnadsföring av materilla anläggningstillgångar	76 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	76 000	-76 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	11 388 680	23 853 480
Amortering av låneskulder	-13 051 880	-25 221 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 663 200	-1 367 920
Årets kassaflöde	-106 841	153 039
Likvida medel vid årets början	1 527 818	1 374 779
Likvida medel vid årets slut	1 420 977	1 527 818

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

10-100

Inventarier, maskiner och installationer

5



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 545 012	4 022 159
Hyror lokaler	132 005	121 088
Hyror p-platser/garage	388 651	369 824
Totalt årsavgifter och hyror	5 065 668	4 513 071

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 537	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	18 350	19 750
Vatten	116 623	66 839
El	268 753	363 110
Uppvärmning	0	41 498
Debiterad fastighetsskatt	10 356	10 357
Debiterade tillval	24 120	24 120
Överlåtelseavgifter	10 864	6 460
Övriga intäkter	3 858	202 020
Kommunikation	229 140	213 061
Totalt övriga rörelseintäkter	689 601	947 215

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	0	7 298
Reparation hiss	3 449	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 316	0
Reparation lokaler	0	22 037
P-platser/garage	0	58 971
Övriga installationer	1 831	7 693
Reparation markytor	10 218	23 864
Skadedjur	12 350	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-15 124	88 595
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 817	0
VA & sanitet, installationer	3 609	4 259
Värme, installationer	0	1 150
Ventilation, installationer	44 305	24 703
El, installationer	2 676	17 926
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 517	0
Totalt reparationer	86 964	256 496

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	62 883
Underhåll lokaler	76 000	34 015
El, installationer	0	35 400
Underhåll markytor	0	19 490
Totalt planerat underhåll	76 000	151 788



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	504 949	613 104
Uppvärmning	368 059	382 374
Vatten och avlopp	234 008	214 239
Avfallshantering	18 257	66 523
Teknisk förvaltning	144 345	144 436
Serviceavtal	10 091	6 977
Besiktningsskostnader	6 190	38 873
Snöröjning	9 993	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 625	22 434
Kommunikationskostnader	235 861	157 642
Kabel-TV	0	53 382
Försäkringar	66 477	64 795
Förbrukningsmaterial	27 351	31 241
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 350	44 350
Totalt driftskostnader	1 694 556	1 840 370

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	280
Förvaltningskostnader	134 433	131 799
Revision	34 690	24 751
Tele och post	3 649	4 513
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 849	13 725
Bankkostnader	2 806	1 430
IT-tjänster	1 362	1 154
Övriga externa tjänster	12 675	13 519
Övriga externa kostnader	11 091	5 800
Totalt övriga kostnader	203 555	196 971

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	143 248	131 250
Sociala kostnader	37 903	34 079
Totalt personalkostnader	181 151	165 329

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	2 569 092	2 569 093
Inventarier, maskiner och installationer	63 936	63 937
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 633 028	2 633 030

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	73 584 000	73 584 000
Summa:	73 584 000	73 584 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	255 590 213	255 590 213
Mark	47 923 248	47 923 248
Pågående nyanläggningar	76 000	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-76 000	76 000
Utgående anskaffningsvärden	303 513 461	303 589 461
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 702 392	- 5 133 299
Årets avskrivning på byggnader	- 2 569 092	- 2 569 093
Utgående avskrivningar	-10 271 484	-7 702 392
Utgående redovisat värde	293 241 977	295 887 069
<i>Varav</i>		
Byggnader	245 318 729	247 887 821
Mark	47 923 248	47 923 248
Pågående nyanläggningar	0	76 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	172 306 000	172 306 000
Taxeringsvärde mark	58 129 000	58 129 000
	230 435 000	230 435 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	4 435 000	4 435 000
	230 435 000	230 435 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	319 684	319 684
Utgående anskaffningsvärden	319 684	319 684
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 67 774	- 3 837
Årets avskrivningar	- 63 936	- 63 937
Utgående avskrivningar	- 131 710	- 67 774
Utgående redovisat värde	187 974	251 910
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	155 752	158 116
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	175 922	147 653
Summa	331 674	305 769
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 166 204	1 527 818
Placeringskonto Handelsbanken	254 773	0
Affärskonto Handelsbanken	0	0
Summa	1 420 977	1 527 818



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 287 440	13 067 920
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 656 320	55 539 040
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	66 943 760	68 606 960

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danskebank	2025-12-31	1,42 %	23 546 880	23 853 480
Stadshypotek	2026-12-30	3,97 %	8 400 000	9 200 000
Stadshypotek	Löst	4,59 %	0	11 700 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,33 %	11 804 100	11 926 740
Stadshypotek	2028-12-30	3,25 %	11 804 100	11 926 740
Stadshypotek *	2025-12-30	3,05 %	11 388 680	0
Summa skulder till kreditinstitut			66 943 760	68 606 960

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

*Lån följer 3M Stibor men är kapitalbundet till angivet datum

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	188 259	172 489
Upplupna räntekostnader	1 895	87 063
Förutbetalda intäkter	495 599	421 208
Upplupna revisionsarvoden	30 700	25 200
Upplupna kostnader	136 173	120 899
Summa	852 626	826 859

Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggaren Serneke har gått i konkurs, styrelsen undersöker försäkringar och andra möjligheter till att kunna utföra sin 5 års besiktning som planerat. Det pågår ett ärende med försäkringsbolaget gällande om försäkringen är giltig eller inte då försäkringsbolaget hävdar att överlåtelsen mellan ELF Lotta fem och Alfa ombildningen ej gått korrekt till. Styrelsen jobbar aktivt i ärendet så att föreningen ska ha sin försäkring.



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Lennartsson
Ordförande

Anne Rantzén
Ledamot

Daniel Nordahl
Ledamot

Izabelle Åström
Ledamot

Jan-Olof Hansson
Ledamot

Monika Friberg
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 10:48

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 17.04.2025 11:54

DOCUMENT ID:
r14x0y8R0Jx

ENVELOPE ID:
HkQgA1ICAyx-r14x0y8R0Jx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Styrbord på Limham
n.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MONIKA FRIBERG	Signed	17.04.2025 13:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/07/10)
	Authenticated	17.04.2025 13:56	Low	-----
Nils Jan-Olof Hansson	Signed	17.04.2025 14:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/08/08)
	Authenticated	17.04.2025 13:58	Low	
IZABELLE ÅSTRÖM	Signed	17.04.2025 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/02/13)
	Authenticated	17.04.2025 16:16	Low	
Daniel Nordahl	Signed	17.04.2025 18:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/14)
	Authenticated	17.04.2025 18:28	Low	
Anne Marie Rantzén	Signed	17.04.2025 19:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/06/27)
	Authenticated	17.04.2025 19:04	Low	
Dag Anders Tage Lennartsson	Signed	22.04.2025 09:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/04/14)
	Authenticated	22.04.2025 09:26	Low	-----
ERIK MAURITZSON	Signed	22.04.2025 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	22.04.2025 10:43	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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrbord på Limhamn, org.nr 769634-6126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrbord på Limhamn för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 att 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Styrbord på Limhamn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 trygghetssätt.

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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

