

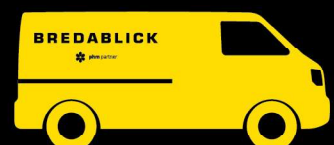
Bostadsrättsföreningen Rabatten

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Rabatten

Org.nr: 746000-1899

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rabatten, 746000-1899, 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 permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 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	Adrieana Mohamad	2025
Ledamot	Ahmad Ghaemi	2025
Ledamot	Linus Graftström	2025
Ledamot	Richard Alsterland	2025
Ledamot	Siri Andersén	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea
	BoRevision Sverige

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Julius Persson Kenez och Rasmus Larsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 5 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Lönngatan 44 A-F, Hedemoragatan 1 och Uddeholmsgatan 9.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29	12	1

Total tomtarea:	1 930	kvm
Total bostadsarea:	2 239	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 239	kvm
Total lokalarea:	285	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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
Kabel-TV	Sydantenn & Tele (uppsagd 2024-12-31)
Bredband	Bredband2
Städning	K&S Städ & Fönsterputs
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industriebekvakning
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende no 1
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 656 kr (26 361 kr 2023) och inget planerat underhåll (4 049 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 107 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 42 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat spolning dagvattensystem. 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 497 000 kr, detta motsvarar 197 kr per kvm.

Tidigare utförda underhåll

- Fönster byttes 2001
- Elstammarna och elledningar 2007
- Tak och fasad 2009-2010
- Relining av köksstammar 2011
- Staket och grindar 2013
- Lagning puts trapphus 2014
- Målning trapphus & miljöhus 2015
- Relining av badrumsstammar & bottenavlopp 2017
- Målning av källarfönster 2018
- Nya entrédörrar i massiv ek 2019
- Dränering husgrund & ny stenläggning 2020
- Nya tvättmaskiner och målning/kakling av tvättstugor 2021
- Installation av brandsäkra källardörrar och markiering av utrymningsvägar i källare och på vinden 2021
- Installation av värmesystem 2022-2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 samt en extrastämma 2024-01-29 där beslut togs att anta nya stadgar. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 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 den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 335	2 160	1 992	1 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	148	121	69
Förändring av underhållsfond, tkr	107	101	103	-64
Resultat efter fondförändringar, tkr	-84	47	18	133
Sparande, kr/kvm	175	205	193	194
Soliditet, (%)	57	55	60	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	922	846	783	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	99	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	993	902	843	827
Årsavgift för lokal, kr/kvm	1 041	946	884	867
Driftkostnad, kr/kvm	422	443	418	415
Energikostnad, kr/kvm	254	280	237	224
Ränta, kr/kvm	146	51	27	28
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	42	42	41	40
Skuldsättning, kr/kvm	3 207	3 527	2 850	2 954
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 207	3 527	2 850	2 954
Räntekänslighet, (%)	3	4	4	4
Snittränta, (%)	4.56	1.46	0.95	0.96

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	93 616	11 456 400	562 373	- 552 930	148 390
Disposition enligt föreningsstämma				148 390	-148 390
Avsättning till underhållsfond			107 000	-107 000	
Anspråktagande av underhållsfond			0	0	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					23 080
Vid årets slut	93 616	11 456 400	669 373	- 511 540	23 080

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 404 540
Årets resultat före fondförändring	23 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 107 000
Anspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 488 460

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 488 460
Totalt	- 488 460

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

2 326 404

2 134 948

Övriga rörelseintäkter

3

8 418

24 979

Summa rörelseintäkter

2 334 822

2 159 927

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-94 656

-26 361

Planerat underhåll

5

0

-4 049

Driftskostnader

6

-1 065 663

-1 118 632

Övriga kostnader

7

-139 762

-168 925

Personalkostnader

8

-226 516

-216 534

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-425 581

-369 043

Summa rörelsekostnader

-1 952 178

-1 903 544

RÖRELSERESULTAT

382 644

256 383

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

9 468

21 885

Räntekostnader

-369 032

-129 878

Summa finansiella poster

-359 564

-107 993

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

23 080

148 390

RESULTAT FÖRE SKATT

23 080

148 390

ÅRETS RESULTAT

23 080

148 390



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	19 283 274	19 673 903
Inventarier, maskiner och installationer	12	230 598	265 550
Summa materiella anläggningstillgångar		19 513 872	19 939 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 513 872	19 939 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 851	14 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98 764	89 578
Kundfordringar		1	1
Summa kortfristiga fordringar		112 616	103 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	846 096	1 175 074
Summa kassa och bank		846 096	1 175 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 712	1 278 732
SUMMA TILLGÅNGAR		20 472 584	21 218 185



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		11 456 400	11 456 400
Medlemsinsatser		93 616	93 616
Underhållsfond		669 373	562 373
Summa bundet eget kapital		12 219 389	12 112 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-511 540	-552 931
Årets resultat		23 080	148 390
Summa fritt eget kapital		-488 460	-404 541
SUMMA EGET KAPITAL		11 730 929	11 707 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	405 000	585 000
Summa långfristiga skulder		405 000	585 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		405 000	585 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	7 688 586	8 316 885
Förskott från kunder		13 510	13 510
Leverantörsskulder		97 074	106 388
Skatteskulder		7 955	7 339
Övriga skulder		3 650	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	525 880	477 043
Summa kortfristiga skulder		8 336 655	8 925 337
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 336 655	8 925 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 472 584	21 218 185



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	382 644	256 383
Avskrivningar	425 581	369 043
Summa	808 225	625 426
Erhållen ränta	9 468	21 885
Erlagd ränta	-369 032	-129 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	448 661	517 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 958	8 625
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	39 618	88 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 321	614 616
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 981 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 981 001
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 093 586	7 463 600
Amortering av låneskulder	-8 901 885	-5 755 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-808 299	1 708 176
Årets kassaflöde	-328 978	341 791
Likvida medel vid årets början	1 175 074	833 283
Likvida medel vid årets slut	846 096	1 175 074



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Byggnad	10-120
Maskiner, installationer och inventarier	16



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 926 012	1 749 790
Årsavgifter lokaler	296 676	269 700
Kommunikation	103 716	115 458
Totalt årsavgifter och hyror	2 326 404	2 134 948

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	5 150
Försäkringsersättningar	6 963	0
Överlåtelseavgifter	0	2 626
Övriga intäkter	1 455	17 203
Totalt övriga rörelseintäkter	8 418	24 979

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	34 750	0
Reparation markytor	0	7 375
Klottersanering	9 375	0
Vattenskador	6 963	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 036	2 944
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 583	11 172
El, installationer	20 949	4 870
Totalt reparationer	94 656	26 361

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	4 049
Totalt planerat underhåll	0	4 049

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	67 118	95 223
Uppvärmning	404 210	427 490
Vatten och avlopp	169 068	183 732
Avfallshantering	35 574	61 679
Teknisk förvaltning	80 064	76 404
Serviceavtal	16 352	15 452
Systematiskt brandskyddsarbete	3 331	0
Snöröjning	21 417	0
Bevakningskostnader	8 154	7 953
Bredband	46 034	41 765
Kabel-TV	70 463	61 195
Försäkringar	48 203	45 977
Förbrukningsmaterial	7 755	15 564
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 920	86 198
Totalt driftskostnader	1 065 663	1 118 632



Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 710	5 710
Förvaltningskostnader	103 149	105 567
Revision	21 500	14 275
Tele och post	2 418	2 903
Jurist- och advokatkostnader	0	7 375
Bankkostnader	2 621	1 970
Stämpelskatt	0	27 875
IT-tjänster	2 764	2 450
Övriga externa kostnader	1 600	800
Totalt övriga kostnader	139 762	168 925

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	63 425	58 298
Utbildning	0	682
Styrelsearvode	94 106	87 091
Övriga personalkostnader	68 985	70 463
Totalt personalkostnader	226 516	216 534

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	337 425	280 939
Markanläggningar	53 204	53 152
Inventarier, maskiner och installationer	34 952	34 952
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	425 581	369 043

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 130 000	9 130 000
Summa:	9 130 000	9 130 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	9 777 226	7 752 476
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 605 081	2 605 081
Pågående nyanläggningar	0	43 750
Årets anskaffning byggnader	0	2 024 750
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-43 750
Omklassificeringar	-11 456 400	0
Utgående anskaffningsvärden	12 506 907	23 963 307
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 125 375	- 3 844 436
Markanläggningar	- 164 029	- 110 877
Årets avskrivning på byggnader	- 337 425	- 280 939
Årets avskrivning på markanläggningar	- 53 204	- 53 152
Utgående avskrivningar	-4 680 033	-4 289 404
Ingående uppskrivningar		
Omklassificeringar	11 456 400	0
Utgående uppskrivningar	11 456 400	0
Utgående redovisat värde	19 283 274	19 673 903
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 314 426	5 651 851
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 387 848	2 441 052
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 165 000	19 165 000
Taxeringsvärde mark	11 181 000	11 181 000
	30 346 000	30 346 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	1 946 000	1 946 000
	30 346 000	30 346 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	670 032	670 032
Utgående anskaffningsvärden	670 032	670 032
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 404 482	- 369 530
Årets avskrivningar	- 34 952	- 34 952
Utgående avskrivningar	- 439 434	- 404 482
Utgående redovisat värde	230 598	265 550
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	98 764	89 578
Summa	98 764	89 578



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	807 767	1 131 723
Checkkonto Handelsbanken	38 329	43 351
Summa	846 096	1 175 074

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 688 586	8 316 885
Förfaller 2-5 år från balansdagen	405 000	585 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	8 093 586	8 901 885

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,75 %	5 438 025	5 463 600
Stadshypotek	Löst	0,88 %	0	298 285
Stadshypotek	Löst	0,76 %	0	585 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,04 %	495 000	585 000
Stadshypotek	2025-01-21	4,20 %	1 910 000	1 970 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,75 %	250 561	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 093 586	8 901 885

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 281	126 722
Upplupna räntekostnader	71 911	20 371
Förutbetalda intäkter	191 199	182 988
Upplupna revisionsarvoden	18 400	14 400
Upplupna kostnader	110 780	132 562
Summa	524 571	477 043



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adrieana Mohamad
Ordförande

Ahmad Ghaemi
Ledamot

Linus Graftström
Ledamot

Richard Alsterland
Ledamot

Siri Andersén
Ledamot

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

BoRevision Sverige
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 15:44

SENT BY OWNER:
Kristoffer Melander • 05.05.2025 13:27

DOCUMENT ID:
HkQvng7Ugxl

ENVELOPE ID:
H1Mw3lX8xge-HkQvng7Ugxl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Rabatten.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LINUS EMANUEL GRAFSTRÖM	Signed	06.05.2025 11:09	eID	
	Authenticated	06.05.2025 11:09	Low	
SIRI ANDERSÉN	Signed	06.05.2025 17:01	eID	
	Authenticated	06.05.2025 17:00	Low	
Mark Asterland	Signed	06.05.2025 17:06	eID	
	Authenticated	06.05.2025 17:00	Low	
ADRIEANA MOHAMAD	Signed	06.05.2025 22:15	eID	
	Authenticated	06.05.2025 12:40	Low	
AHMAD GHAEMI	Signed	07.05.2025 14:22	eID	
	Authenticated	06.05.2025 21:24	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	08.05.2025 15:44	eID	
	Authenticated	08.05.2025 14:33	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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten för räkenskapsåret 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 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

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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rabatten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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 prövar 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025



Brf Rabatten - RB.pdf

(119823 byte)

SHA-512: ad8f48d046efa4320f941071dc59af96b06ce
954e10f4ff1291c4775972de4bd71e0b60defbfc156bb9
31c04281e6d643064a1c767310a34710a53fccdbc2d

Underskrifter

2025-05-08 15:43:33 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b21b4984db6c3bd50e581bf13e5bec8ddc71fc7e6aefa857b7880bede0c4b19abf095dc76ebe626bc4f023342ad4df65a3ee2de5514fa4775fb40e3a1fdd9a95



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. 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 under en viss period 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 ta upp och 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@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

