

# Årsredovisning 2024

Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)

769607-5709



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassa ödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Taxeringsrevisorn 4  | -       | Malmö  |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 96 bostadsrätter om totalt 8 436 kvm och 6 lokaler om 287 kvm. Byggnadernas totalyta är 8539 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Wamid Abdulrasoll | Ordförande      |
| Feras Alkhen      | Styrelseledamot |
| Nora Askar        | Styrelseledamot |
| Zelman Silberthau | Styrelseledamot |

### Revisorer

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Yue Xin                | Revisor |
| Tommy Per Erik Nilsson | Revisor |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.



## Utförda historiska underhåll

**2024** • Fasad

## Planerade underhåll

**2025-2026** • Hissar

## Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättstillägget:

Bostadsrättsförsäkringen gäller utan rätt till efterskydd.

Försäkringen gäller för 96 st lägenheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

### Övriga uppgifter

RTB är skyldig grannförening ett belopp för vatten för perioden 2014-2018, om en för styrelsen okänd summa. Det då beloppet grundas på förbrukning och som i sin tur ska fördelas på 3 föreningar. Grannföreningen Brf 5:an menar att RTB är skyldig mer än så, då dom menar att RTB även är skyldig för underhåll och reparationer etc. Styrelsen har sagt att allt som man inte känner är rättvist fakturerat kommer att bestridas. Vilket kan leda till en tvist mellan föreningarna. En summa om 512 tkr har reserverats, vilket styrelsen uppskattar till RTBs del.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 193 696   | 9 043 651   | 8 233 450   | 8 169 506  |
| Resultat efter fin. poster                         | -652 971    | 1 579 750   | 391 582     | -141 273   |
| Soliditet (%)                                      | 34          | 34          | 33          | 32         |
| Yttre fond                                         | -           | -           | -           | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 104 745 000 | 104 745 000 | 104 745 000 | 97 793 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 029       | 1 030       | 914         | 926        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,0        | 86,9        | 86,4        | 86,0       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 025       | 7 200       | 7 375       | 7 732      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 401       | 6 560       | 6 583       | 6 750      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 229         | 308         | 165         | 104        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 46          | 51          | 70          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 118         | 115         | 102         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69          | 61          | 52          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 232         | 227         | 224         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,82        | 2,40        | 1,91        | 1,66       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,82        | 6,99        | 8,07        | 8,35       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat 2024 var negativt.

Resultatet tyngs av stora bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheten.

Eftersom de stora underhållsbehoven enligt planen ligger framåt i tiden, laborerar styrelsen med olika scenarios, som sträcker sig ett antal decennier framåt.

En bostadsrättsförening kan i princip finansiera sig genom avgifter, kassan, upptagande av lån, avyttring eller ytterst genom kapitaltillskott från medlemmarna.

Styrelsen strategi är att hålla en tillräckligt stor kassa för att kunna finansiera små och medelstora underhållsinsatser. Stora underhållsbehov, räknar styrelsen dock med att finansiera genom upptagande av nya banklån, om det skulle behövas.

För att undvika att hamna i en situation där större underhåll fodrar kraftiga avgiftshöjningar eller t o m kapitaltillskott är ambitionen att föreningen framgent ska fortsätta att amortera på sina skulder.

Styrelsen kan i dagsläget inte utesluta att ytterligare avgiftshöjning skulle kunna bli aktuell under de närmsta åren. Styrelsen anser dock att renoveringen av fastighetens fasad mot Thomssonsväg, är den stora anledningen till årets förlust.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 39 911 057        | -                                            | -                               | 39 911 057        |
| Upplåtelseavgifter    | 3 885 943         | -                                            | -                               | 3 885 943         |
| Fond, yttre underhåll | 0                 | -                                            | -                               | 0                 |
| Balanserat resultat   | -12 589 124       | 1 579 750                                    | -                               | -11 009 374       |
| Årets resultat        | 1 579 750         | -1 579 750                                   | -652 971                        | -652 971          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>32 787 626</b> | <b>0</b>                                     | <b>-652 971</b>                 | <b>32 134 656</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -11 009 374        |
| Årets resultat      | -652 971           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-11 662 344</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -11 662 344        |
|                         | <b>-11 662 344</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 9 193 696         | 9 043 651         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 6 548             | 179 508           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>9 200 244</b>  | <b>9 223 159</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 746 854        | -4 836 198        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -391 065          | -330 853          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -175 709          | -122 430          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 045 452        | -1 045 452        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-8 359 080</b> | <b>-6 334 933</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>841 164</b>    | <b>2 888 225</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 67 912            | 53 183            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 562 047        | -1 361 658        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 494 135</b> | <b>-1 308 475</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-652 971</b>   | <b>1 579 750</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-652 971</b>   | <b>1 579 750</b>  |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 88 880 854        | 89 926 306        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>88 880 854</b> | <b>89 926 306</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>88 880 854</b> | <b>89 926 306</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 366 498           | 245 343           |
| Övriga fordringar                             | 14  | 140 632           | 130 001           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 571 283           | 506 921           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 078 413</b>  | <b>882 265</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 3 393 360         | 4 407 584         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 393 360</b>  | <b>4 407 584</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>4 471 773</b>  | <b>5 289 849</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>93 352 627</b> | <b>95 216 155</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 43 797 000         | 43 797 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>43 797 000</b>  | <b>43 797 000</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -11 009 374        | -12 589 124        |
| Årets resultat                               |     | -652 971           | 1 579 750          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-11 662 344</b> | <b>-11 009 374</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>32 134 656</b>  | <b>32 787 626</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                    |                    |
| Avsättningar                                 |     | 4 508 167          | 4 508 167          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>4 508 167</b>   | <b>4 508 167</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 20 499 500         | 20 499 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>20 499 500</b>  | <b>20 499 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 34 155 834         | 35 513 456         |
| Leverantörsskulder                           |     | 321 651            | 224 375            |
| Skatteskulder                                |     | 0                  | 1 971              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 18 782             | 19 173             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 714 038          | 1 661 887          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>36 210 304</b>  | <b>37 420 861</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>93 352 627</b>  | <b>95 216 155</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>841 164</b>    | <b>2 888 225</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 045 452         | 1 045 452         |
|                                                                                 | <b>1 886 616</b>  | <b>3 933 677</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 67 912            | 53 183            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 528 029        | -1 358 897        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>426 499</b>    | <b>2 627 963</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -196 148          | -322 477          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 113 047           | 193 416           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>343 399</b>    | <b>2 498 902</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 357 622        | -1 362 775        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 357 622</b> | <b>-1 362 775</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 014 223</b> | <b>1 136 127</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 407 584</b>  | <b>3 271 456</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 393 360</b>  | <b>4 407 584</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 8 011 539        | 8 008 294        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 629 526          | 596 826          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 242 397          | 232 666          |
| Hysesintäkter, p-platser | 116 567          | 58 053           |
| Intäktsreduktion         | -60              | 0                |
| El                       | 8 153            | 1 500            |
| Värme                    | 1 500            | 6 000            |
| Övriga intäkter          | 184 074          | 140 312          |
| <b>Summa</b>             | <b>9 193 696</b> | <b>9 043 651</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023           |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -0           | -1             |
| Elprisstöd              | 0            | 152 861        |
| Övriga intäkter         | 2 048        | 987            |
| Försäkringsersättning   | 0            | 25 660         |
| Övriga rörelseintäkter  | 4 500        | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>6 548</b> | <b>179 508</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 1 025 137        | 911 545          |
| Besiktning och service | 95 395           | 102 460          |
| Trädgårdsarbete        | 95 375           | 0                |
| Övrigt                 | 17 831           | 6 501            |
| Snöskottning           | 7 500            | 0                |
| <b>Summa</b>           | <b>1 241 238</b> | <b>1 020 506</b> |

| NOT 5, REPARATIONER           | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 39 296         | 101 948        |
| Bostäder                      | 2 625          | 18 042         |
| Bostäder VVS                  | 15 250         | 143 090        |
| Tvättstuga                    | 116 395        | 16 816         |
| Trapphus/port/entr            | 46 000         | 0              |
| Källarutrymmen                | 4 250          | 3 876          |
| Soprum/miljöanläggning        | 22 813         | 7 688          |
| Dörrar och lås/porttele       | 51 891         | 20 442         |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 1 375          | 0              |
| VA                            | 8 941          | 34 635         |
| Värme                         | 2 063          | 5 688          |
| Ventilation                   | 174 558        | 45 410         |
| El                            | 63 913         | 9 101          |
| Hissar                        | 160 781        | 199 771        |
| Tak                           | 1 313          | 11 960         |
| Fasader                       | 50 889         | 75 487         |
| Balkonger                     | 0              | 6 375          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 4 405          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>766 755</b> | <b>700 326</b> |

| NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL | 2024             | 2023         |
|----------------------------|------------------|--------------|
| Dörrar och lås/porttele    | 0                | 1 792        |
| Fasader                    | 1 562 664        | 0            |
| <b>Summa</b>               | <b>1 562 664</b> | <b>1 792</b> |

| NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024             | 2023             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                | 388 529          | 438 779          |
| Uppvärmning                 | 1 003 837        | 980 928          |
| Vatten                      | 588 969          | 516 699          |
| Sophämtning                 | 354 363          | 346 118          |
| <b>Summa</b>                | <b>2 335 698</b> | <b>2 282 524</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 198 961        | 189 445        |
| Övrigt                        | 26 634         | 25 097         |
| Tomträttsavgälder             | 343 580        | 343 580        |
| Kabel-TV                      | 104 553        | 99 314         |
| Bredband                      | 6 071          | 2 984          |
| Fastighetsskatt               | 160 700        | 170 630        |
| <b>Summa</b>                  | <b>840 499</b> | <b>831 050</b> |

| NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 49 984         | 14 193         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 158 870        | 178 187        |
| Juridiska kostnader             | 44 484         | 10 500         |
| Revisionsarvoden                | 40 157         | 37 469         |
| Ekonomisk förvaltning           | 81 632         | 79 380         |
| Konsultkostnader                | 15 938         | 11 125         |
| <b>Summa</b>                    | <b>391 065</b> | <b>330 853</b> |

| NOT 10, PERSONALKOSTNADER | 2024           | 2023           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden           | 114 600        | 105 000        |
| Sociala avgifter          | 60 086         | 16 492         |
| Övriga personalkostnader  | 1 023          | 938            |
| <b>Summa</b>              | <b>175 709</b> | <b>122 430</b> |

| NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE<br>RESULTATPOSTER | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut   | 1 562 026        | 1 361 658        |
| Övriga räntekostnader                                 | 21               | 0                |
| <b>Summa</b>                                          | <b>1 562 047</b> | <b>1 361 658</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 104 726 875        | 104 726 875        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>104 726 875</b> | <b>104 726 875</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -14 800 569        | -13 755 117        |
| Årets avskrivning                             | -1 045 452         | -1 045 452         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-15 846 021</b> | <b>-14 800 569</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>88 880 854</b>  | <b>89 926 306</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 81 758 000         | 81 758 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 22 987 000         | 22 987 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>104 745 000</b> | <b>104 745 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 6 249         | 6 249         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>6 249</b>  | <b>6 249</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -6 249        | -6 249        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-6 249</b> | <b>-6 249</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 132 953        | 130 001        |
| Skattefordringar          | 7 679          | 0              |
| <b>Summa</b>              | <b>140 632</b> | <b>130 001</b> |



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 44 989         | 44 651         |
| Fastighetsskötsel                                   | 84 643         | 34 485         |
| Försäkringspremier                                  | 211 142        | 198 961        |
| Kabel-TV                                            | 26 310         | 26 082         |
| Tomträtt                                            | 171 790        | 171 790        |
| Bredband                                            | 731            | 731            |
| Förvaltning                                         | 31 678         | 30 221         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>571 283</b> | <b>506 921</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2025-01-30               | 4,22 %                  | 781 250             | 800 000             |
| SBAB                  | 2025-03-19               | 4,00 %                  | 6 551 034           | 7 851 034           |
| SBAB                  | 2026-01-12               | 1,55 %                  | 20 499 500          | 20 499 500          |
| SBAB                  | 2025-04-01               | 3,97 %                  | 993 274             | 995 323             |
| SBAB                  | 2025-05-30               | 3,83 %                  | 500 000             | 500 000             |
| SBAB                  | 2025-01-02               | 4,61 %                  | 844 433             | 850 920             |
| SBAB                  | 2025-10-13               | 4,59 %                  | 20 498 500          | 20 498 500          |
| SBAB                  | 2025-03-19               | 4,00 %                  | 3 174 761           | 3 198 850           |
| SBAB                  | 2025-01-02               | 4,61 %                  | 812 582             | 818 829             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>54 655 334</b>   | <b>56 012 956</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 34 155 834          | 35 513 456          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 835 974 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 544 207          | 551 132          |
| Fastighetsskötsel                                   | 13 373           | 23 010           |
| El                                                  | 35 716           | 34 992           |
| Uppvärmning                                         | 152 538          | 134 839          |
| Utgiftsräntor                                       | 72 362           | 38 344           |
| Vatten                                              | 49 924           | 45 236           |
| Löner                                               | 52 874           | 76 650           |
| Sociala avgifter                                    | 16 613           | 0                |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 776 431          | 757 684          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 714 038</b> | <b>1 661 887</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 71 808 000 | 71 808 000 |

## Underskrifter

Malmö 2025/04/23

Ort och datum

Feras Alkhen

Feras Alkhen  
Styrelseledamot

Nora Askar

Nora Askar  
Styrelseledamot

Wamid Abdulrasoll 25-04-23

Wamid Abdulrasoll  
Ordförande

Zelman Silberthau

Zelman Silberthau  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ 2025-05-09

Tommy Per Erik Nilsson

Tommy Per Erik Nilsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder)**  
Org.nr 769607-5709

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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

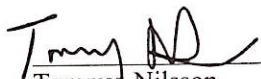
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm 2025-05-09

  
Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor