

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

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

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 överlåtelser.

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 FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV 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
Eget kapital	32 787 626	0	-652 971	32 134 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 009 374
Årets resultat	-652 971
Totalt	-11 662 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-11 662 344
	-11 662 344

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 193 696	9 043 651
Övriga rörelseintäkter	3	6 548	179 508
Summa rörelseintäkter		9 200 244	9 223 159
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-8 359 080	-6 334 933
RÖRELSERESULTAT		841 164	2 888 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 912	53 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 562 047	-1 361 658
Summa finansiella poster		-1 494 135	-1 308 475
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-652 971	1 579 750
ÅRETS RESULTAT		-652 971	1 579 750

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 797 000	43 797 000
Summa bundet eget kapital		43 797 000	43 797 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 009 374	-12 589 124
Årets resultat		-652 971	1 579 750
Summa fritt eget kapital		-11 662 344	-11 009 374
SUMMA EGET KAPITAL		32 134 656	32 787 626
Avsättningar			
Avsättningar		4 508 167	4 508 167
Summa avsättningar		4 508 167	4 508 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	20 499 500	20 499 500
Summa långfristiga skulder		20 499 500	20 499 500
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		36 210 304	37 420 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 352 627	95 216 155

Kassaflödesanalys

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

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
Summa	9 193 696	9 043 651

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
Summa	6 548	179 508

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
Summa	1 241 238	1 020 506

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
Summa	766 755	700 326

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	1 792
Fasader	1 562 664	0
Summa	1 562 664	1 792

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
Summa	2 335 698	2 282 524

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
Summa	840 499	831 050

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
Summa	391 065	330 853

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

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 562 026	1 361 658
Övriga räntekostnader	21	0
Summa	1 562 047	1 361 658

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

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

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

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
Summa	571 283	506 921

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 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
Summa			54 655 334	56 012 956
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
Summa	1 714 038	1 661 887

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 Abdulrasol 25-04-23

Wamid Abdulrasol
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