Bostadsrättsföreningen Öresundsdammarna

Årsredovisning 2024

BREDABLICK

phm partner

Bostadsrättsföreningen Öresundsdammarna

Org.nr: 716407-4366

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresundsdammarna, 716407-4366, 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 till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27 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		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Jan Swedborg	2025
Ledamot	Göran Rosberg	2025
Ledamot	Eva Gonzalez	2025
Ledamot	Christina Helgesson	2025
Ledamot	Birgitta Grafström	2025
Ledamot	Ole Mogren Christiansen	2026
Ledamot	Viktor Ridne	2026

Revisor	
Förtroendevald revisor	Peter Alheim
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Agneta Heinrichs, Jan Lager samt Ingrid Fransson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948 . Fastighetens adresser är Limhamnsvägen 12 och Ola Hanssonsgatan 11 .

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 25 parkeringsplatser, 18 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
18	23	32	40	1	1

Total tomtarea:	4 576	kvm
Total bostadsarea:	8 101	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 721	kvm
- varav hyresrättsarea:	380	kvm
Total garagearea:	565	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum samt Vattenfall
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industribevakning
Mätning El	BKAB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Icopal
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar och portar	MSW
Serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsen Sverige
Serviceavtal värme	Vasab

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 318 601 kr (353 056 kr 2023) och planerat underhåll för 851 928 kr (2 320 251 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 462 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 284 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
IMD - El	2023
Tak	2017
Hissar	2015-2017
Trapphusmålning	2014
Ny gårdsmiljö	2013
Byte av elstammar samt 3-fasel i lägenheter	2012
Uppgradering ventilation och värmecentral	2011
Fasad- och balkongrenovering	2011
Relining	2010
Byte tappvattenstammar	2009
Porttelefoner	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-28, samt extra föreningsstämma 2024-08-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelser).
Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 1 upplåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 134 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 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	7 172	6 689	6 217	6 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 288	- 2 067	1 150	1 232
Förändring av underhållsfond	1 610	-376	1 851	1 944
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-523	-333	639	628
Sparande, kr/kvm	224	186	298	397
Soliditet, (%)	81	80	79	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	819	741	690	697
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	88	85	86	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	754	707	662	669
Bostadshyra, kr/kvm	1 522	1 452	1 382	1 344
Driftkostnad, kr/kvm	325	327	296	288
Energikostnad, kr/kvm	206	203	166	155
Ränta, kr/kvm	178	164	27	47
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	284	224	224	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 200	4 385	4 731	5 297
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 714	4 922	5 310	6 034
Räntekänslighet, (%)	6	7	8	9
Snittränta, (%)	4.25	3.73	0.57	0.88

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på den utvärderingen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	156 505 242	11 573 969	- 6 496 308	- 2 067 333
Disposition enligt föreningsstämma			-2 067 333	2 067 333
Avsättning till underhållsfond		2 462 000	-2 462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-851 928	851 928	
Årets resultat				- 288 359
Vid årets slut	**156 505 242**	**13 184 041**	**- 10 173 713**	**- 288 359**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 8 563 642
Årets resultat före fondändring	- 288 359
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 462 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	851 928
Summa över/underskott	**- 10 462 073**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 10 462 073
Totalt	**- 10 462 073**

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*	6 618 732	6 207 108
Övriga rörelseintäkter	*3*	553 056	481 930
Summa rörelseintäkter		**7 171 788**	**6 689 038**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-3 985 940	-5 504 933
Övriga kostnader	*5*	-303 260	-300 457
Personalkostnader	*6*	-312 411	-276 019
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-1 375 915	-1 358 189
Summa rörelsekostnader		**-5 977 526**	**-7 439 598**
RÖRELSERESULTAT		**1 194 262**	**-750 560**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 941	100 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 546 562	-1 417 510
Summa finansiella poster		**-1 482 621**	**-1 316 773**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-288 359**	**-2 067 333**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-288 359**	**-2 067 333**
ÅRETS RESULTAT		**-288 359**	**-2 067 333**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	193 512 747	194 853 210
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	301 348	336 800
Summa materiella anläggningstillgångar		**193 814 095**	**195 190 010**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**193 814 095**	**195 190 010**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		91 250	103 223
Övriga fordringar		203 093	195 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	298 896	254 756
Summa kortfristiga fordringar		**593 239**	**553 460**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	2 974 693	3 436 864
Summa kassa och bank		**2 974 693**	**3 436 864**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 567 932**	**3 990 324**
SUMMA TILLGÅNGAR		**197 382 027**	**199 180 334**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 505 242	156 505 242
Underhållsfond		13 184 041	11 573 969
Summa bundet eget kapital		**169 689 283**	**168 079 211**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 173 714	-6 496 308
Årets resultat		-288 359	-2 067 333
Summa fritt eget kapital		**-10 462 073**	**-8 563 641**
SUMMA EGET KAPITAL		**159 227 210**	**159 515 570**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*13 , 14*	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	36 400 000	38 000 000
Leverantörsskulder		419 389	389 049
Skatteskulder		16 363	21 935
Övriga skulder		-8 388	-12 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	1 327 453	1 266 286
Summa kortfristiga skulder		**38 154 817**	**39 664 764**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**38 154 817**	**39 664 764**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**197 382 027**	**199 180 334**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 194 261	-750 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 375 915	1 358 189
Summa		**2 570 176**	**607 629**
Erhållen ränta		63 941	100 737
Erlagd ränta		-1 546 562	-1 417 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 087 556**	**-709 144**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-39 779	-258 020
Minskning av rörelseskulder		90 051	358 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 137 828**	**-608 417**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-354 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-354 526**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		0	4 276 010
Upptagna lån		24 400 000	17 000 000
Amortering av låneskulder		-26 000 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 600 000**	**1 276 010**
Årets kassaflöde		**-462 172**	**313 067**
Likvida medel vid årets början		**3 436 864**	**3 123 797**
Likvida medel vid årets slut		**2 974 693**	**3 436 864**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	50-120
Markanläggningar	20-40
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 821 597	5 461 002
Hyror bostäder	578 364	551 577
Hyror p-platser/garage	218 771	194 529
Totalt årsavgifter och hyror	**6 618 732**	**6 207 108**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 428	17 904
El	270 297	159 230
Överlåtelseavgifter	12 537	7 563
Övriga intäkter	35 614	75 053
Kommunikation	222 180	222 180
Totalt övriga rörelseintäkter	**553 056**	**481 930**

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 25 200 i form av mätkostnader.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	468 866	436 062
Uppvärmning	953 187	995 757
Vatten och avlopp	359 378	323 250
Avfallshantering	107 474	170 182
Sotning	0	1 259
Teknisk förvaltning	399 117	358 547
Serviceavtal	26 595	15 351
Besiktningskostnader	34 220	20 878
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 554	34 219
Snöröjning	11 505	11 070
Bevakningskostnader	5 250	3 684
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 660	7 420
Bredband	82 215	116 235
Kabel-TV	66 425	63 206
Försäkringar	88 859	85 099
Förbrukningsmaterial	27 385	16 739
Hyressättningsavgift	620	764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	176 210	171 905
	2 815 411	**2 831 626**
Reparationer		
Huskropp	16 681	17 965
Hiss	11 878	65 212
Armaturer, gemensamma utrymmen	60 215	2 980
Bostäder	15 783	1 350
P-platser/garage	6 331	1 225
Markytor	0	56 540
Skadedjur	0	1 038
Vattenskador	5 683	99 671
Övrigt	20 584	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	62 475	15 206
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 507	37 899
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 099
VA & sanitet, installationer	43 668	40 264
Värme, installationer	12 536	6 719
Ventilation, installationer	12 213	0
El, installationer	916	2 576
Tele/TV/porttelefon, installationer	32 132	650
Brandskador	0	1 663
	318 601	**353 056**
Planerat underhåll		
Huskropp, balkonger	0	2 125 159
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	96 408
P-platser/garage	74 400	0
Markytor	777 528	98 684
	851 928	**2 320 251**
Totalt fastighetskostnader	**3 985 940**	**5 504 933**

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 010	8 010
Förvaltningskostnader	204 746	185 627
Revision	30 000	25 875
Tele och post	5 850	7 020
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	6
Jurist- och advokatkostnader	2 869	0
Kontorsmateriel och trycksaker	449	0
Bankkostnader	1 953	1 645
IT-tjänster	2 734	1 774
Övriga externa tjänster	39 488	68 964
Övriga externa kostnader	7 161	1 536
Totalt övriga kostnader	**303 260**	**300 457**

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	228 600	210 900
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Valberedning	7 620	7 432
Övriga arvoden	0	12 000
	237 720	**231 832**
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	74 691	44 187
Totalt personalkostnader	**312 411**	**276 019**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 207 663	1 207 663
Markanläggningar	132 800	132 800
Inventarier, maskiner och installationer	35 452	17 726
	1 375 915	**1 358 189**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**1 375 915**	**1 358 189**

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	140 570 027	140 570 027
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
Utgående anskaffningsvärden	**211 657 372**	**211 657 372**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 343 362	- 14 135 699
Markanläggningar	- 1 460 800	- 1 328 000
Årets avskrivning på byggnader	- 1 207 663	- 1 207 663
Årets avskrivning på markanläggningar	- 132 800	- 132 800
Utgående avskrivningar	**-18 144 625**	**-16 804 162**
Utgående redovisat värde	**193 512 747**	**194 853 210**
Varav		
Byggnader	124 019 002	125 226 665
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	1 680 400	1 813 200
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	81 506 000	81 506 000
	190 506 000	**190 506 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	506 000	506 000
	190 506 000	**190 506 000**

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 800 000	52 300 000
I eget förvar	32 200 000	37 700 000
Summa:	**90 000 000**	**90 000 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	354 526	0
Årets anskaffningar	0	354 526
Utgående anskaffningsvärden	**354 526**	**354 526**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 17 726	0
Årets avskrivningar	- 35 452	- 17 726
Utgående avskrivningar	**- 53 178**	**- 17 726**
Utgående redovisat värde	**301 348**	**336 800**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	109 526	113 416
Upplupna ränteintäkter	3 252	0
Förutbetalda kostnader	186 118	141 340
Summa	**298 896**	**254 756**

Not 12. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 230 187	1 921 843
Transaktionskonto SEB	600 000	0
Transaktionskonto SEB	17 221	0
Placeringskonto SBAB	127 284	1 515 022
Summa	**2 974 692**	**3 436 865**

Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 400 000	38 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**36 400 000**	**38 000 000**

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	Löst		0	8 000 000
SEB*, **	2025-01-28	3,01 %	12 000 000	13 000 000
SEB	Löst		0	17 000 000
Stadshypotek*	2025-04-28	3,30 %	16 400 000	0
Stadshypotek*, ***	2025-03-28	2,94 %	8 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**36 400 000**	**38 000 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 400 000	-38 000 000
			0	**0**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.
*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.
**Lånet amorterades med 0,5 miljoner samt kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,83 %.
***Lånet amorterades med 0,5 miljoner samt kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,76 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	312 411	276 019
Upplupna räntekostnader	97 280	14 149
Förutbetalda intäkter	613 549	629 363
Upplupna revisionsarvoden	29 000	27 000
Upplupna kostnader	275 212	319 756
Summa	**1 327 452**	**1 266 287**

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Swedborg
Ordförande

Göran Rosberg
Ledamot

Eva Gonzalez
Ledamot

Christina Helgesson
Ledamot

Birgitta Grafström
Ledamot

Ole Mogren Christiansen
Ledamot

Viktor Ridne
Ledamot

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

Peter Alheim
Förtroendevald revisor

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 17:46

SENT BY OWNER:
Oskar Ståhl · 07.05.2025 08:45

DOCUMENT ID:
Bkx49bYdlgx

ENVELOPE ID:
HJE9ZY_gxg-Bkx49bYdlgx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Öresundsdammarna.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Viktor Esbjörn Ridne	**Signed**	**07.05.2025 08:47**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/03/09)**
	Authenticated	07.05.2025 08:46	Low	
JAN SWEDBORG	**Signed**	**07.05.2025 09:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1955/05/17)**
	Authenticated	07.05.2025 09:21	Low	
EVA GONZALEZ	**Signed**	**07.05.2025 12:01**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1950/09/12)**
	Authenticated	07.05.2025 10:16	Low	
OLE CHRISTIANSEN	**Signed**	**07.05.2025 12:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1958/02/09)**
	Authenticated	07.05.2025 12:00	Low	
STINA ANDERSSON	**Signed**	**07.05.2025 12:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1957/11/23)**
	Authenticated	07.05.2025 10:20	Low	
Mona Birgitta Lisa Grafström	**Signed**	**07.05.2025 13:54**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/09/12)**
	Authenticated	07.05.2025 13:46	Low	
CHRISTINA HELGESSON	**Signed**	**07.05.2025 15:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/07/23)**
	Authenticated	07.05.2025 08:59	Low	
Erik Peter Alheim	**Signed**	**07.05.2025 17:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1959/09/13)**
	Authenticated	07.05.2025 17:22	Low	
ERIK MAURITZSON	**Signed**	**07.05.2025 17:46**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)**
	Authenticated	07.05.2025 15:53	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Öresundsdammarna, org.nr 716407-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsdammarna, för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Assently: 5934dfd4e1fb223f47276eba4d9b40ff0fba57759ecf6213a7edae72fa22f76a4964a7116b568c0ce31bd49f32276d0d816b0000593344a12da8bd9775fb29c8

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Peter Alheim
Förtroendevald revisor

Assently: 5934dfd4e1fb223f47276eba4d9b40ff0fba57759ecf6213a7edae72fa22f76a4964a7116b568c0ce31bd49f32276d0d816b0000593344a12da8bd9775fb29c8

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025

RB Öresundsdammarna.pdf
(20505 byte)
SHA-512: 2baf4308526053f66d13239563d5f7a83a1af
23df43819cb9808038462a16fc5f4b7998c498af9b523d
5b03513681c16fbccbe3dc0ff1a19305000e7559224ce

Underskrifter

2025-05-07 17:20:34 (CET)

Erik Peter Alheim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 17:46:56 (CET)

Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse Brf Öresundsdammarna

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:
5934dfd4e1fb223f47276eba4d9b40ff0fba57759ecf6213a7edae72fa22f76a4964a7116b568c0ce31bd49f32276d0d816b0000593344a12da8bd9775fb29c8

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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhålls-planen 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

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se