

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1
728000-1517

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Rörestorps hus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Rörestorps hus nr 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-04-10.

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

Föreningen har sitt säte i Värnamo Kommun.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Fibblan 3 och Gullmåran 1 & 2 som uppfördes 1963-1965. Fastigheten består av 276 lägenheter fördelat på 12 byggnader, och en lokal. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Smultronvägen, Ringvägen och Blåbärsvägen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
45	1	37
54	2	60-62,5
162	3	68-85
15	4	92-93

Total bostadsyta uppgår till 18 160 m².

Föreningens lokalyta 2 045 m² består av garage samt en lokal för bla verkstad och kontor.

Bilplatser

I föreningen finns 78 varmgarage och 16 kallgarage, 61 p-platser med el för uthyrning samt ytterligare 169 p-platser. I föreningen finns även 4 laddplatser för elbil.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2047. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Tidigare utförd underhåll

Stambyte år 1995, balkongombyggnad samt inglasning år 2001-2002, ventilationsombyggnad år 2004, lägenhetsdörrar år 2008, garagelängan år 2010, renovering fjärrvärmeanläggning år 2012, fönsterbyte år 2016-2017, takbyte del av fastighet år 2019, installation av solceller 2019-2020, fasadrenovering 2023-2025.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder, och den tekniska förvaltningen av Axcell Fastighetsförvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 343 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

276 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 16 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-22

Håkan Johansson	Ordförande
Kristofer Gyllensten	Ledamot
Anna Sjögren	Ledamot
Malin Jagenheim	Ledamot
Kristina Nilsson	Ledamot
Göran Forsblad	Suppleant
Ulf Lindoff	Suppleant
Sofie Roos	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Viktor Friberg	Auktoriserad revisor
Donika Ombashi Beci	Föreningsvald revisor
Mats Karlsson	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	15 124	14 913	14 713	14 434
Resultat efter finansiella poster	1 455	2 857	3 748	3 614
Soliditet (%)	50,80	49,67	45,78	35,39
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	794	784	769
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,31	95,56	95,65	94,86
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	947	958	970	1 242
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 053	1 066	1 079	1 382
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	2,67	1,18	1,04
Räntekänslighet (%)	1,31	1,34	1,38	1,80
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	325	357	336
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	200	175	163
Driftskostnad (kr/kvm)	325	302	267	271

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Under året har lokalytan omklassificerats och detta påverkar även nyckeltalen bakåt i tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fortsätter de omfattande underhållsarbetena av fasaderna. I dessa ingår målning, omfogning och nödvändiga reparationsåtgärder som upptäcks under arbetets gång, såsom asbestsanering och byte av balkar ovanför fönster.

Kallgaragen samt betonggolv och källare i hus 2 och 3 har målats om. Hus 1 har fått nya källardörrar och entrédörrarna i kvarteret Gulmåran har lackats om. Tvättmaskiner och torktumlare byts ut kontinuerligt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 233 735	10 519 800	7 101 424	2 856 816	21 711 775
Disposition av föregående års resultat:			2 872 816	-2 856 816	16 000
Underhållsfond, avsättning		2 500 000			2 500 000
Underhållsfond, uttag		-2 516 000			-2 516 000
Årets resultat				1 455 072	1 455 072
Belopp vid årets utgång	1 233 735	10 503 800	9 974 240	1 455 072	23 166 847

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 974 240
årets vinst	1 455 072
	11 429 312
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 500 000
i ny räkning överföres	8 929 312
	11 429 312

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 124 004	14 912 751
Övriga intäkter	3	224 375	184 961
		15 348 379	15 097 712
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-10 457 401	-8 355 945
Administrationskostnader	5	-439 260	-398 993
Löner och ersättningar	6	-1 975 372	-1 676 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 149	-1 963 850
		-13 617 182	-12 395 270
Rörelseresultat		1 731 197	2 702 442
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		412 247	674 266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 372	-519 892
		-276 125	154 374
Resultat efter finansiella poster		1 455 072	2 856 816
Årets resultat		1 455 072	2 856 816

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	18 014 072	16 741 716
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 072 490	2 923 953
		19 086 562	19 665 669

Summa anläggningstillgångar

19 086 562

19 665 669

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		28 563	32 963
Övriga fordringar		83 791	76 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 142	169 724
		287 496	279 432

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

26 230 089

23 766 832

26 517 585

24 046 264

SUMMA TILLGÅNGAR

45 604 147

43 711 933

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 233 735	1 233 735
Fond för yttre underhåll		10 503 800	10 519 800
		11 737 535	11 753 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 974 240	7 101 424
Årets resultat		1 455 072	2 856 816
		11 429 311	9 958 240
Summa eget kapital		23 166 847	21 711 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 350 000	13 777 140
Summa långfristiga skulder		9 350 000	13 777 140
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 777 140	5 582 088
Leverantörsskulder		1 095 300	599 287
Aktuella skatteskulder		84 672	51 780
Övriga skulder		211 714	165 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 918 474	1 824 267
Summa kortfristiga skulder		13 087 300	8 223 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 604 147	43 711 933

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 455 072

2 856 816

Justeringar för avskrivningar

745 149

1 963 850

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 200 221

4 820 666

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 063

18 394

Förändring av leverantörsskulder

496 013

-142 792

Förändring av kortfristiga skulder

173 217

39 944

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 861 387

4 736 211

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-166 042

-1 189 200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-166 042

-1 189 200

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-232 088

-232 088

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-232 088

-232 088

Årets kassaflöde

2 463 257

3 314 923

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

23 766 832

20 451 909

Likvida medel vid årets slut

26 230 089

23 766 832

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
Fasad	100
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fönster	40
Garageportar och källardörrar	30
Yttertak	25
Balkonger	25
Styr och övervakning	25
Ventilation	20
Solcellsanläggning	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	13 537 531	13 336 968
Balkongtillägg	693 000	693 000
Kabel-TV	397 440	397 440
Hyresintäkter garage, parkeringplatser	496 033	485 343
Summa avgifter och hyror	15 124 004	14 912 751

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	22 050	34 272
Pantsättningsavgift	17 580	20 688
Förbrukning laddstolpar	29 301	18 592
Andrahandsuthyrningar	21 842	14 642
Försäljning el solceller	48 445	42 918
Skattereduktion	18 000	18 000
Återbäring LF	46 460	20 137
Övriga intäkter	20 697	15 712
	224 375	184 961

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	412 939	378 426
Värme	2 743 877	2 425 658
Vatten	1 301 042	1 234 415
Renhållning	571 955	585 754
Försäkring	423 402	394 516
Kabel-TV	398 072	397 630
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	144 000	146 586
Fastighetsskötsel entreprenad	184 353	159 857
Serviceavtal	1 223	1 200
Obligatorisk ventilationsbesiktning	1 331	1 725
Bevakningskostnader	97 461	90 442
Städning	240 204	223 677
Övriga kostnader för transport	40 624	53 949
Övriga fastighetskostnader	15 001	7 462
Summa driftskostnader	6 575 484	6 101 297
Reparationer och underhåll		
Löpande reparationer	3 348 914	1 755 758
Reparation och underhåll inventarier	17 399	17 601
Summa reparationer och underhåll	3 366 313	1 773 359
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	515 604	481 290
	515 604	481 290
Summa fastighetskostnader	10 457 401	8 355 946

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	262 057	242 366
Revision	25 625	25 000
Tele- och datakommunikation	39 175	37 146
Pantsättningar- och överlåtelseavgifter	41 098	51 557
Övriga förvaltningskostnader	71 305	42 924
Summa	439 260	398 993

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Lön fastighetsskötsel	1 090 170	910 404
Styrelsearvoden	82 451	79 955
Moms på fastighetsskötsel	367 704	312 252
Arbetsgivaravgifter	365 071	303 340
Övriga sociala avgifter och arbetsmarknadsförsäkringar	55 632	61 460
Särskild löneskatt	10 344	9 071
Övriga personalkostnader	4 000	0
Summa	1 975 372	1 676 482

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 143 082	61 143 082
Omklassificeringar	3 358 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 501 543	61 143 082
Ingående avskrivningar	-44 401 366	-42 946 375
Omklassificeringar	-1 547 177	0
Årets avskrivningar	-538 928	-1 454 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 487 471	-44 401 366
Utgående redovisat värde	18 014 072	16 741 716
Taxeringsvärden byggnader	144 344 000	127 593 000
Taxeringsvärden mark	41 634 000	39 548 000
	185 978 000	167 141 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 925 046	4 735 846
Inköp	166 042	1 189 200
Omklassificeringar	-3 358 461	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 732 627	5 925 046
Ingående avskrivningar	-3 001 093	-2 492 234
Omklassificeringar	1 547 177	0
Årets avskrivningar	-206 221	-508 859
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 660 137	-3 001 093
Utgående redovisat värde	1 072 490	2 923 953

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,15	2027-01-30	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek	3,10	2026-09-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,99	2026-01-30	4 777 140	5 009 228
Stadshypotek	4,55	2027-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,13	2028-03-01	2 000 000	2 000 000
			19 127 140	19 359 228
Kortfristig del av långfristig skuld			9 777 140	5 582 088

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 232 088 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	49 356	39 955
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	639 527	585 794
Förutbetalda avgifter	1 229 591	1 198 518
	1 918 474	1 824 267

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Fibblan 3, Gullmåran 1 & 2	44 179 000	44 179 000
	44 179 000	44 179 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Håkan Johansson
Ordförande

Anna Sjögren

Kristina Nilsson

Malin Jagenheim

Kristofer Gyllensten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor

Donika Ombashi Beci
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 13:47

SENT BY OWNER:

Charlotta Nell • 14.04.2026 12:51

DOCUMENT ID:

Hylg7hco2bl

ENVELOPE ID:

B1g7n9s3be-Hylg7hco2bl

DOCUMENT NAME:

164 Brf Rörestorpshus nr 1 2025.pdf

16 pages

SHA-512:

2df01441649ba10f6328221e9b8cbf1db2a0d47f0d6b37
77322725497e3a21597623e9c243b872835b36994681e
aaf6a4d05e5c14d2ce231c991368f9137ae13

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA NILSSON kristina.l.nilsson@svensk akyrkan.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:20 14.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/24) IP: 85.230.149.118
2. ANN MALIN JAGENHEIM malin.jagenheim@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:57 14.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/02) IP: 85.230.145.98
3. HÅKAN JOHANSSON hakan@tangentproduktion.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:16 14.04.2026 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/11) IP: 85.230.147.62
4. KRISTOFER GYLLENSTEN kristoffer.gyllensten@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 00:19 15.04.2026 00:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/25) IP: 85.230.146.149
5. ANNA KATARINA SJÖGR EN luka6778@msn.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:34 15.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/11/24) IP: 90.238.39.44
6. DONIKA OMBASHI BECI donikaombashi@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:37 15.04.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/11) IP: 94.191.137.50
7. VIKTOR FRIBERG viktor@fribergrevision.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 13:47 15.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20) IP: 146.66.236.173

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

Attachments

No attachments 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



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 Bostadsrättsföreningen
Rörestorpshus nr 1 Org.nr. 728000-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 för år 2025. 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörestorpshus nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Jönköping den dag som framgår av respektive revisors elektroniska underskrift.

Viktor Friberg
Auktoriserad revisor

Donika Ombashi
Beci
Förtroendevald
revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 14:46

SENT BY OWNER:

Charlotta Nell • 15.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:

BJi3Zbp3We

ENVELOPE ID:

H1e9n-Z6nWg-BJi3Zbp3We

DOCUMENT NAME:

RB Rörestorpshus nr 1.pdf

2 pages

SHA-512:

a626bdf6d6e5e8e4c6d196fc646fc9dde5a6b1ab143a8a
0cda82815652b6ca42355b26593a420ebacf6d18169eb
765f90b57002f0861e20c9097e756529a40da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
VIKTOR FRIBERG	 Signed	15.04.2026 14:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/20)
viktor@fribergrevision.se	Authenticated	15.04.2026 14:40	Low	IP: 146.66.236.173
DONIKA OMBASHI BECI	 Signed	15.04.2026 14:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/01/11)
donikaombashi@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 14:45	Low	IP: 94.191.137.142

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

Attachments

No attachments 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



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

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1
728000-1517

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsförening Rörestorpshus nr 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-06. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värnamo 2026-05-06

Namnförtydligande

Håkan Johansson