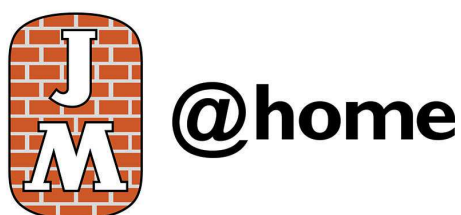


Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken

769637-0753



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ormlången 9. Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 7 855 kvm. Antal parkeringsplatser 44 varav 42 i garage och 4 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil samt 2 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tvättstuga, gemensamhetslokal, cykelrum, cykelverkstad, barnvagns-/rullstolsrum, städrum och fastighetsförråd.

Väsentliga servitut

Officialservitut avseende underjordiska ledningar i tunnel belastar Ormlången 9. Ledningsrätt avseende starkström belastar Ormlången 9.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Rasmus Wersäll	Ordförande
Annika Pazanin	Styrelseledamot
Amanda Svanberg Hjälms	Styrelseledamot
Anne Stahl	Styrelseledamot
Ricardo Merino	Styrelseledamot
Linda Bjerneling	Suppleant
Mikael Gerne	Suppleant
Alexander Lissenko	Suppleant
Carina Thulin	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Johannes Karlebo (sammanställande), Vladan Andric och Fredrik Svanberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ella Bladh Auktoriserad Revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2052. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 235 650 kr.

Avtal med leverantörer

Bevakning	Securitas AB
Bredband	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Serviceavtal	PoB:s Elektriska AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Varmvattenmätning	Brunata AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning med 15 procent fr.o.m. den 1 mars 2024 år, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 910 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 40 kr/m³ inkl moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 198 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 194 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 356 248	7 518 318	-
Resultat efter fin. poster	-1 927 178	-2 357 673	244 092
Soliditet (%)	83	83	82
Yttre fond	304 731	69 081	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	851	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	88,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 525	12 601	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 525	12 601	-
Sparande per kvm totalyta, kr	104	26	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	102	79	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	4,25	-
Räntekänslighet (%)	13,11	14,81	-

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 vatten (totalt 166 969 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Genomsnittlig skuldränta - räntekostnad / genomsnittlig låneskuld.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det är de höga räntekostnaderna på lånen. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), Styrelsen höjde årsavgifterna fr.o.m. 1 mars 2024 med 15% just p.g.a. räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	297 529 000	-	-	297 529 000
Upplåtelseavgifter	192 246 000	-	-	192 246 000
Fond, yttre underhåll	69 081	-	235 650	304 731
Balanserat resultat	175 011	-2 357 673	-235 650	-2 418 312
Årets resultat	-2 357 673	2 357 673	-1 927 178	-1 927 178
Eget kapital	487 661 419	0	-1 927 178	485 734 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 418 312
Årets resultat	-1 927 178
Totalt	-4 345 490
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	235 650
Balanseras i ny räkning	-4 581 140
	-4 345 490

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	8 356 247	7 518 318
Rörelseintäkter	3	0	49
Summa rörelseintäkter		8 356 247	7 518 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 020 271	-2 771 322
Övriga externa kostnader	8	-262 007	-174 220
Personalkostnader	9	-263 353	-145 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 569 896	-2 569 896
Summa rörelsekostnader		-6 115 526	-5 661 247
RÖRELSERESULTAT		2 240 721	1 857 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 206	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 173 105	-4 214 898
Summa finansiella poster		-4 167 899	-4 214 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 927 178	-2 357 673
ÅRETS RESULTAT		-1 927 178	-2 357 673

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	584 190 208	586 760 104
Summa materiella anläggningstillgångar		584 190 208	586 760 104
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		584 190 208	586 760 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 971	39 195
Övriga fordringar	11	1 133 173	788 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 073	149 405
Summa kortfristiga fordringar		1 313 217	976 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 532	1 452 520
Summa kassa och bank		33 532	1 452 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 346 749	2 429 238
SUMMA TILLGÅNGAR		585 536 957	589 189 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		489 775 000	489 775 000
Fond för yttre underhåll		304 731	69 081
Summa bundet eget kapital		490 079 731	489 844 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 418 312	175 011
Årets resultat		-1 927 178	-2 357 673
Summa fritt eget kapital		-4 345 490	-2 182 662
SUMMA EGET KAPITAL		485 734 241	487 661 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	72 890 250	74 084 250
Summa långfristiga skulder		72 890 250	74 084 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 490 750	24 893 750
Leverantörsskulder		204 254	206 246
Skatteskulder		0	1 320 000
Övriga kortfristiga skulder		2 616	5 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 214 846	1 018 417
Summa kortfristiga skulder		26 912 466	27 443 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 536 957	589 189 342

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 240 721	1 857 120
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 569 896	2 569 896
	4 810 617	4 427 016
Erhållen ränta	5 206	105
Erlagd ränta	-4 173 105	-4 214 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	642 718	212 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 601	-20 241
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 128 207	-2 043 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-382 888	-1 851 777
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 465 000
Amortering av lån	-597 000	-597 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-597 000	2 868 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-979 888	1 016 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 142 294	1 126 071
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 162 406	2 142 294

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörviksbacken 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. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	120 år
---------	--------

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.

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	6 994 266	6 210 798
Hysesintäkter, p-platser	747 066	742 185
Hysesintäkter förråd	29 248	29 552
Intäkter internet	340 560	340 255
Vatten	166 969	133 720
El	8 417	0
Övriga intäkter	-220	212
Övernattnings-/gästlägenhet	59 150	52 200
Andrahandsuthyrning	10 791	9 396
Summa	8 356 247	7 518 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	49
Summa	0	49

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 121
Städning	0	12 875
Fastighetsskötsel	554 338	529 752
Besiktning och service	100 027	80 246
Snöskottning	95 516	38 009
Mattservice	24 785	17 791
Summa	774 666	686 793

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	1 494	3 414
Genemsamma utrymmen	116 213	147 518
Garage	59 721	24 869
Hyseslokaler	0	1 018
Summa	177 428	176 819

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
Elavgifter	361 373	495 038
Uppvärmning	800 526	619 128
Vatten	423 856	352 142
Sophämtning	91 219	72 373
Summa	1 676 974	1 538 681

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 273	31 940
Bredband	351 930	337 088
Summa	391 203	369 028

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 743	7 045
Övriga förvaltningskostnader	34 652	15 834
Revisionsarvoden	70 363	12 500
Ekonomisk förvaltning	151 248	138 842
Summa	262 007	174 220

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	202 650	110 950
Sociala avgifter	60 703	34 859
Summa	263 353	145 809

I styrelsearvodet ingår 1,5 års styrelsearvode då styrelsearvodet för 2024/2025 inte har periodiserats.

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	589 330 000	589 330 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	589 330 000	589 330 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 569 896	0
Årets avskrivning	-2 569 896	-2 569 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 139 792	-2 569 896
Utgående restvärde enligt plan	584 190 208	586 760 104
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	280 942 700	280 942 700
Taxeringsvärde byggnader	264 000 000	264 000 000
Taxeringsvärde mark	157 000 000	157 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	0	89 746
Skattekonto	0	8 598
Övriga fordringar	4 299	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 128 874	689 775
Summa	1 133 173	788 118

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 431	56 113
Försäkringspremier	6 583	6 383
Bredband	86 059	86 909
Summa	145 073	149 405

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-09-28	4,41 %	24 296 750	24 595 250
SEB	2026-09-28	2,41 %	24 296 750	24 595 250
SEB	2025-09-28	4,35 %	24 893 750	24 893 750
SEB	2026-09-28	4,35 %	24 893 750	24 893 750
Summa			98 381 000	98 978 000
Varav kortfristig del			25 490 750	24 893 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 396 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 390	86 927
El	52 542	0
Uppvärmning	82 478	95 262
Vatten	77 683	62 230
Löner	176 400	78 750
Upplupna kostnader renhållningsavgift	22 055	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	55 245	24 743
Utgiftsräntor	21 238	23 879
Förutbetalda avgifter/hyror	688 815	610 376
Beräknat revisionsarvode	37 000	36 250
Summa	1 214 846	1 018 417

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	99 575 000	99 575 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Annika Pazanin
Styrelseledamot

Amanda Svanberg Hjälms
Styrelseledamot

Anne Stahl
Styrelseledamot

Ricardo Merino
Styrelseledamot

Rasmus Wersäll
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 06:39:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Senior Manager

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRVIKSBACKEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 15:11:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Rasmus Wersäll

Rasmus Wersäll

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 09:17:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annika Pazanin

Annika Pazanin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 13:52:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AMANDA SVANBERG HJÄLM

Amanda Svanberg Hjälme

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 17:27:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNE STAHL

Anne Stahl

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 11:54:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ricardo Merino Raldua

Ricardo Merino

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken, org.nr 769637-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken 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 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 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 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 vi 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 Rörviksbacken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed 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, 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 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-03-19 06:39:56 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
Ella Bladh	
Senior Manager	
	Leveranskanal: E-post