



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ofelia på Limhamn

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 1	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 087 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Lars Anders Prahl	Ordförande
Bengt Alvar Persson	Styrelseledamot
Bo Nils Ingvar Ohlsson	Styrelseledamot
Ulrika Winblad	Styrelseledamot
Annie Marie Friberg	Suppleant
Leif Rosberg	Suppleant

Valberedning

Rolf Andersson
Lars Lindberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Tanja Jörgensen Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-08. Stämmobeslut nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● OVK och rensning av ventilationskanaler
● Spolning av avloppsstammar från plan 1 och ut
● Hissarnas nödtelefoner är uppdaterade till 5G nätet

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
● Spolning dränerings rör

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC
Fastighetsservice	Hagtorn Fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Joäng Mark och Trädgård AB
Trappstädning	Staffanstorps städ

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Trollsländan, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar garagegenomfart.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Installation av IMD (Gemensam el).

Ny pumpstyrning till två dräneringspumpar.

Komplettering av växter i trädgården.

Uppgradering av belysning i trapphus till led.

Ny parkering för lådcyklar i garaget, samt rensning av cyklar i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 154 983	3 853 239	3 664 244	3 582 018
Resultat efter fin. poster	162 897	386 214	344 944	461 447
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	2 307 306	1 949 306	1 591 306	1 233 306
Taxeringsvärde	106 949 000	106 949 000	106 949 000	92 712 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	807	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	84,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 674	10 894	11 114	11 579
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 860	8 022	8 185	8 527
Sparande per kvm totalyta, kr	248	272	264	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	38	46	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	48	43	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	120	117	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,64	1,05	-
Räntekänslighet (%)	12,24	13,51	-	-

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 el (totalt 109 317 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	119 740 000	-	-	119 740 000
Fond, yttre underhåll	1 949 306	-	358 000	2 307 306
Balanserat resultat	-49 613	386 214	-358 000	-21 399
Årets resultat	386 214	-386 214	162 897	162 897
Eget kapital	122 025 907	0	162 897	122 188 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	336 601
Årets resultat	162 897
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 000
Totalt	141 498
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	156 713
Balanseras i ny räkning	298 211

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	4 154 983	3 853 239
Övriga rörelseintäkter	3	0	66 589
Summa rörelseintäkter		4 154 983	3 919 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 570 170	-1 473 684
Övriga externa kostnader	9	-199 981	-141 459
Personalkostnader	10	-103 166	-119 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 141 101	-1 121 496
Summa rörelsekostnader		-3 014 418	-2 856 178
RÖRELSERESULTAT		1 140 565	1 063 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 387	58 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 073 055	-735 623
Summa finansiella poster		-977 668	-677 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 897	386 214
ÅRETS RESULTAT		162 897	386 214

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	162 900 140	163 807 126
Pågående projekt		0	123 718
Summa materiella anläggningstillgångar		162 900 140	163 930 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 900 140	163 930 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 792	84 000
Övriga fordringar	13	1 234 354	995 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 241	0
Summa kortfristiga fordringar		1 372 387	1 079 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 353 181	2 293 591
Summa kassa och bank		2 353 181	2 293 591
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 725 569	3 373 522
SUMMA TILLGÅNGAR		166 625 709	167 304 366

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 740 000	119 740 000
Fond för yttre underhåll		2 307 306	1 949 306
Summa bundet eget kapital		122 047 306	121 689 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 399	-49 613
Årets resultat		162 897	386 214
Summa fritt eget kapital		141 498	336 601
SUMMA EGET KAPITAL		122 188 804	122 025 907
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 962 144	32 018 216
Summa långfristiga skulder		19 962 144	32 018 216
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 662 145	12 506 073
Leverantörsskulder		94 994	114 227
Skatteskulder		46 980	46 980
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	670 645	592 963
Summa kortfristiga skulder		24 474 761	13 260 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 625 709	167 304 366

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 140 565	1 063 650
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 141 101	1 121 496
	2 281 666	2 185 146
Erhållen ränta	72 349	58 186
Erlagd ränta	-1 044 864	-707 786
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 309 151	1 535 547
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 212	-88 088
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 255	62 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 250 193	1 510 134
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-110 397	-103 874
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 397	-103 874
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-900 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-900 001
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 796	506 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 254 593	2 748 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 494 389	3 254 593

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ofelia på Limhamn 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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
Laddstolpar	10 år
Porttelefon	20 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 297 720	3 140 748
Hysesintäkter garage	426 450	446 150
Hysesintäkter garage, moms	800	2 800
Hysesintäkter p-plats	38 500	37 500
Intäkter kabel-TV	157 560	154 440
El	13 520	0
El, moms	143 455	0
Elintäkter laddstolpe moms	28 977	14 350
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 324	800
Pantsättningsavgift	6 495	1 838
Överlåtelseavgift	7 618	1 313
Administrativ avgift	1 901	380
Vidarefakturerade kostnader	30 662	52 922
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	4 154 983	3 853 239

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	66 589
Summa	0	66 589

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	66 498	66 924
Fastighetsskötsel gård enl avtal	68 874	107 925
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 552	0
Larm och bevakning	0	4 219
Städning enligt avtal	86 748	68 614
Städning utöver avtal	3 375	3 300
Hissbesiktning	4 198	4 571
Brandskydd	6 567	28 071
Bevakning	9 765	37 928
Gårdkostnader	1 128	970
Gemensamma utrymmen	0	3 385
Soppantering	0	6 972
Snöröjning/sandning	26 548	10 670
Serviceavtal	46 739	28 370
Förbrukningsmaterial	9 535	18 058
Summa	335 527	389 976

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	18 175
Trapphus/port/entr	0	8 675
Dörrar och lås/porttele	31 449	26 572
VVS	1 600	4 685
Ventilation	13 650	11 810
Elinstallationer	11 311	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 003
Hissar	14 397	22 613
Fönster	1 113	0
Balkonger/altaner	0	2 919
Mark/gård/utemiljö	3 760	0
Garage/parkering	9 250	8 750
Summa	86 530	115 202

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	156 713	0
Summa	156 713	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	223 519	212 178
Uppvärmning	321 610	268 937
Vatten	212 042	186 955
Sophämtning/renhållning	43 310	56 173
Grovsopor	0	21 949
Summa	800 481	746 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 105	58 702
Kabel-TV	105 324	140 122
Fastighetsskatt	23 490	23 490
Summa	190 919	222 314

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 577	6 063
Inkassokostnader	517	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 975	27 788
Styrelseomkostnader	3 026	0
Fritids och trivselkostnader	543	1 323
Föreningskostnader	4 870	12 186
Förvaltningsarvode enl avtal	92 114	80 599
Överlåtelsekostnad	6 305	3 939
Pantsättningskostnad	5 445	2 059
Administration	5 544	6 527
Konsultkostnader	21 066	-5 625
Bostadsrätterna Sverige	0	6 600
Summa	199 981	141 459

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	95 862	103 384
Arbetsgivaravgifter	7 304	16 155
Summa	103 166	119 539

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 073 006	735 623
Kostnadsränta skatter och avgifter	49	0
Summa	1 073 055	735 623

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 337 445	172 357 289
Årets inköp	234 115	-19 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 571 560	172 337 445
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 530 319	-7 408 823
Årets avskrivning	-1 141 101	-1 121 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 671 420	-8 530 319
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	162 900 140	163 807 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 720 398</i>	<i>39 720 398</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 349 000	88 349 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
Summa	106 949 000	106 949 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 339	23 238
Momsavräkning	69 807	11 691
Transaktionskonto	411 449	388 458
Borgo räntekonto	729 759	572 543
Summa	1 234 354	995 930

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 818	0
Förutbet kabel-TV	2 264	0
Förutbet bredband	32 983	0
Upplupna intäkter	34 138	0
Upplupna ränteintäkter	23 038	0
Summa	115 241	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	3,92 %	11 606 073	11 831 073
Handelsbanken	2025-06-01	0,62 %	11 606 072	11 831 072
Handelsbanken	2026-04-30	2,62 %	8 806 072	9 031 072
Handelsbanken	2027-06-01	3,91 %	11 606 072	11 831 072
Summa			43 624 289	44 524 289
Varav kortfristig del			23 662 145	12 506 073

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 124 289 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 806	4 756
Uppl kostn el	23 621	0
Uppl kostnad Värme	36 633	0
Uppl kostnad Extern revisor	28 500	0
Uppl kostn räntor	100 952	72 761
Uppl kostn vatten	18 021	16 142
Uppl kostnad Sophämtning	1 612	0
Uppl kostnad arvoden	83 562	131 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 255	41 239
Förutbet hyror/avgifter	336 683	326 815
Summa	670 645	592 963

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 274 290	52 274 290

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna justerades 2025-01-01 med 3%. Spolning av dräneringsrör runt fastigheten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Bengt Alvar Persson
Styrelseledamot

Bo Nils Ingvar Ohlsson
Styrelseledamot

Christer Lars Anders Prahl
Ordförande

Ulrika Winblad
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 15:51

DOCUMENT ID:

SJmgeijklee

ENVELOPE ID:

S1lljs1eee-SJmgeijklee

DOCUMENT NAME:

Brf Ofelia på Limhamn, 769627-7610 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ULRIKA WINBLAD aliceoulrika@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:34 30.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.181
2. Bo Nils Ingvar Ohlsson bo.nils.ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:38 30.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.145.241
3. Bengt Alvar Persson bengt.a.persson65@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:58 30.04.2025 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.68.61
4. Christer Lars Anders Prah prahl55@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 09:37 30.04.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.68.182
5. TANJA TATIANA JÖRGENSEN tanja.jorgensen@se.ey.com	Signed Authenticated	02.05.2025 18:49 02.05.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

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

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 Ofelia på Limhamn, org.nr. 769627-7610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 att 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 revisionsd 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 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 av Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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 räkenskaper. 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.

Malmö, det den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 18:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 15:51

DOCUMENT ID:

BkZgljskege

ENVELOPE ID:

BJxggojyexe-BkZgljskege

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Ofelia på Limhamn.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TANJA TATIANA JÖRGENSEN	 Signed	02.05.2025 18:50	eID	Swedish BankID
tanja.jorgensen@se.ey.com	Authenticated	02.05.2025 18:24	Low	IP: 213.115.249.145

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

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