



# Välkommen till årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-11. Stadgar registrerades 2023-09-12 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
Malmö Handlingen 1	2020	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 799 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 344 kvm vilken inkluderar garaget.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Ericsson	Ordförande
Marianne Anita Kafatzief	Styrelseledamot
Mattias Petersson	Styrelseledamot
Oskar Bjorkbom	Styrelseledamot
Robert Stefanovic	Suppleant

### Valberedning

Kari Petersson  
Jeanette Palmqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening.

### Revisorer

Johan Lidehäll    Auktoriserad Revisor    Ehrlinders Revisionsbyrå AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan då fastigheten är nyproducerad.

### Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltare	SBC
Fastighetsförvaltning och grönyta	Sydsveriges entreprenad
Service ventilation	Öresundteknik
Next avtal värme och el	Eon
Vatten,avlopp	VASYD
Avfall	Ragn Sells

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 2%. Höjning av elavgift till 3kr ink moms. Höjning av avgift för andrahandsuthyrning till 10% av gällande prisbasbelopp/år

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal med SBC som ekonomisk förvaltare.

Nytt avtal med Öresundteknik för ventilation.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 st. och avgående medlemmar under året var 7 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 st. medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 199 953	4 147 544	3 094 129	1
Resultat efter fin. poster	165 425	516 381	210 484	-8 047
Soliditet (%)	33	32	31	4
Yttre fond	89 950	179 900	89 950	-
Taxeringsvärde	47 118 000	47 118 000	47 118 000	47 118 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 270	2 200	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	82,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	29 335	30 145	30 933	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	22 515	20 581	30 933	-
Sparande per kvm totalyta, kr	501	629	402	-4
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	63	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	227	156	142	1
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	30	54	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	357	237	258	1
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,79	-	-
Räntekänslighet (%)	12,93	13,70	-	-

**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 108 223 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	24 740 000	-	-	24 740 000
Upplåtelseavgifter	170 250	-	-	170 250
Fond, yttre underhåll	179 900	-179 900	89 950	89 950
Balanserat resultat	7 287	696 281	-89 950	613 618
Årets resultat	516 381	-516 381	165 425	165 425
<b>Eget kapital</b>	<b>25 613 818</b>	<b>0</b>	<b>165 425</b>	<b>25 779 243</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	703 568
Årets resultat	165 425
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 950
<b>Totalt</b>	<b>779 043</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	89 950
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>868 993</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 199 953	4 147 544
Övriga rörelseintäkter	3	0	664 683
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 199 953</b>	<b>4 812 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 254	-1 654 969
Övriga externa kostnader	9	-315 383	-362 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-768 336	-768 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 575 974</b>	<b>-2 786 150</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 623 979</b>	<b>2 026 077</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 061	20 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 491 614	-1 530 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 458 554</b>	<b>-1 509 696</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>165 425</b>	<b>516 381</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>165 425</b>	<b>516 381</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	77 973 198	78 726 510
Maskiner och inventarier	12	35 061	50 085
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 008 259</b>	<b>78 776 595</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 008 259</b>	<b>78 776 595</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		77 316	249 312
Övriga fordringar	13	1 052 591	1 297 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 015	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 161 922</b>	<b>1 546 952</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 161 922</b>	<b>1 546 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 170 181</b>	<b>80 323 547</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 910 250	24 910 250
Fond för yttre underhåll		89 950	179 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000 200</b>	<b>25 090 150</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		613 618	7 287
Årets resultat		165 425	516 381
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>779 043</b>	<b>523 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 779 243</b>	<b>25 613 818</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	51 307 891	52 803 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 307 891</b>	<b>52 803 671</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 466 345	1 427 100
Leverantörsskulder		106 798	103 150
Skatteskulder		30 046	30 360
Övriga kortfristiga skulder		10 495	10 343
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	469 363	335 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 083 047</b>	<b>1 906 059</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 170 181</b>	<b>80 323 547</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 623 979</b>	<b>2 026 077</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	768 336	768 336
	<b>2 392 315</b>	<b>2 794 413</b>
Erhållen ränta	33 061	20 637
Erlagd ränta	-1 491 614	-1 530 333
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>933 761</b>	<b>1 284 717</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	155 153	3 820 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	137 743	-383 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 226 657</b>	<b>4 722 130</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 550 364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 550 364</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 456 535	-1 417 551
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 456 535</b>	<b>-1 417 551</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-229 878</b>	<b>754 215</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 271 016</b>	<b>516 801</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 041 139</b>	<b>1 271 016</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö 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 leverantörsfakturer. 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, 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 818 773	3 786 024
Hysesintäkter garage, moms	151 200	151 200
El, moms	107 260	101 803
Intäkter solel, moms	153	0
Serviceavgifter	69 749	70 080
Nycklar/lås vidarefakturering	1 400	450
Påminnelseavgift	1 380	1 260
Dröjsmålsränta	0	204
Pantsättningsavgift	2 244	2 100
Överlåtelseavgift	17 076	9 191
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	30 371	25 231
Öres- och kronutjämnin	4	1
<b>Summa</b>	<b>4 199 953</b>	<b>4 147 544</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	20 137
Övriga intäkter	0	644 546
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>664 683</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	125 480	126 252
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 958	13 623
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 617	62 123
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 175
Gemensamma utrymmen	0	1 993
Garage/parkering	10 825	2 936
Serviceavtal	2 295	2 752
Fordon	78 375	85 500
Förbrukningsmaterial	4 995	170 443
<b>Summa</b>	<b>280 545</b>	<b>474 798</b>

Kostnad för fordon visar 11 månader beroende på periodisering under 2024 se not 1.

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	2 750
Dörrar och lås/porttele	25 117	55 829
Övriga gemensamma utrymmen	19 523	0
VVS	18 402	3 675
Ventilation	0	16 263
Hissar	2 682	0
Tak	0	5 486
Fönster	0	7 949
Balkonger/altaner	0	10 143
<b>Summa</b>	<b>65 724</b>	<b>102 095</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	77 500	372 450
Balkonger/altaner	149 386	0
Garage/parkering	13 132	0
<b>Summa</b>	<b>240 018</b>	<b>372 450</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	135 595	133 976
Uppvärmning	532 057	410 424
Vatten	168 630	79 336
Sophämtning/renhållning	17 820	19 970
<b>Summa</b>	<b>854 101</b>	<b>643 706</b>

El och värmekostnader visar 13 perioder samt vattenkostnaden visar 5 kvartal beroende på periodisering under 2024 se not 1.

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 000	46 740
Fastighetsskatt	14 866	15 180
<b>Summa</b>	<b>51 866</b>	<b>61 920</b>

Försäkringskostnad lägre beroende på periodisering under 2024 se not 1.

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	81 676	220 777
Inkassokostnader	9 040	7 325
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	71 035	480
Revisionsarvoden extern revisor	42 000	20 125
Föreningskostnader	866	4 839
Förvaltningsarvode enl avtal	59 200	61 834
Överlåtelsekostnad	24 072	14 704
Pantsättningskostnad	3 063	3 940
Administration	13 812	2 784
Konsultkostnader	10 619	26 038
<b>Summa</b>	<b>315 383</b>	<b>362 846</b>

Dubbla arvoden revision beroende på periodisering under 2024 se not 1.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 491 345	1 530 333
Dröjsmålsränta	269	0
<b>Summa</b>	<b>1 491 614</b>	<b>1 530 333</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 982 033	77 431 669
Årets inköp	0	2 550 364
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>79 982 033</b>	<b>79 982 033</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 255 523	-502 211
Årets avskrivning	-753 312	-753 312
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 008 835</b>	<b>-1 255 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 973 198</b>	<b>78 726 510</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 650 364</i>	<i>4 650 364</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 518 000	38 518 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
<b>Summa</b>	<b>47 118 000</b>	<b>47 118 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	75 126	75 126
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 126</b>	<b>75 126</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 041	-10 017
Avskrivningar	-15 024	-15 024
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-40 065</b>	<b>-25 041</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 061</b>	<b>50 085</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	11 452	26 624
Transaktionskonto	268 788	361 548
Borgo räntekonto	772 351	909 468
<b>Summa</b>	<b>1 052 591</b>	<b>1 297 640</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	23 170	0
Förutbet fast skötsel	1 451	0
Förutbet försäkr premier	7 394	0
<b>Summa</b>	<b>32 015</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Bosam Originator AB	2042-03-30	2,75 %	52 774 236	54 230 771
<b>Summa</b>			<b>52 774 236</b>	<b>54 230 771</b>
Varav kortfristig del			1 466 345	1 427 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 442 511 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.

Föreningen har sitt fastighetslån hos Bosam Orginator AB. Bosam Orginator AB är i juridisk mening inget kreditinstitut. För mer information om långgivaren hänvisas till [www.bosam.se](http://www.bosam.se)

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	284	0
Uppl kostn el	14 977	0
Uppl kostnad Värme	53 844	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn vatten	34 592	0
Förutbet hyror/avgifter	344 666	335 106
<b>Summa</b>	<b>469 363</b>	<b>335 106</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 690 000	56 690 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift med 5% från 2025-02-01.

## Underskrifter

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

---

Fredrik Ericsson  
Ordförande

---

Marianne Anita Kafatzief  
Styrelseledamot

---

Mattias Petersson  
Styrelseledamot

---

Oskar Björkbom  
Styrelseledamot

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

---

Johan Lidehäll  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 15:56

DOCUMENT ID:

HyWrtclCyxI

ENVELOPE ID:

H1BKcLRkel-HyWrtclCyxI

DOCUMENT NAME:

Brf ÖF17 i Malmö, 769638-2006 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR JERZY BJORKBOM oskar.bjorkbom@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:58 29.04.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.181.79
2. MATTIAS PETERSSON tian.petersson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:16 29.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.166
3. NILS FREDRIK GEORG ERICSSON fredrik.ericsson3@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:13 02.05.2025 08:12	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.63.7
4. Marianne Anita Kafatzief a_kafatzief@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:17 02.05.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.75
5. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:58 02.05.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234

\* 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 Brf ÖF17 i Malmö  
Org.nr 769638-2006

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF17 i Malmö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-08-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*


Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf ÖF17 i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö 2025-

---

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2025 15:56

DOCUMENT ID:

H1XSKclAJgg

ENVELOPE ID:

HygrFcl0kle-H1XSKclAJgg

DOCUMENT NAME:

Brf ÖF17, RB räk år 2024.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	02.05.2025 08:58	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersrev.se	Authenticated	02.05.2025 08:58	Low	IP: 195.67.71.234

\* 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