

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Rorsmannen 2**  
769619-3783

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Rorsmannen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun.

Föreningen äger fastigheten Rorsmannen 3, Landskrona kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 39 lägenheter, ett hus i fem plan och ett hus i sex plan, båda med källare med förråd och bilparkering. Föreningen har 10 p-platser i carport och 21 platser i källargarage samt 5 st p-platser utmed gatan. Soprum och gästlägenhet finns i byggnaden. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.961 kvm. Byggnadsår; 2012. Värdeår; 2012. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är byggd under 2011-12 och inflyttning skedde etappvis under perioden april till december 2012.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker fr.o.m. 2020, med 413.000 kr. Vilket är behovet enligt framtagen underhållsplan.

Underhållsbehovet under de närmaste 5 åren uppgår till ca 2.400 tkr enligt underhållsplanen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts 2021 av Lindsells till en kostnad om ca 43 tkr. Nästa besiktning skall ske 2024.

Radonmätning har skett under 2021 vilket visar att årsmedelvärdet av radongas understiger riktvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>.

HSB har på föreningens uppdrag under 2015 upprättat en underhållsplan för föreningens fastigheter vilken har uppdaterats under 2019. Ny uppdatering kommer att ske under 2024.

#### *Lägenhetsfördelning:*

17 st 2 rum och kök

22 st 3 rum och kök

### *Historia*

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen 9189 Fast AB för en köpeskilling om 14.500.000 kr. Furutoppen 9189 Fast AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

BRF Rorsmannen 2 köpte sedan enligt köpebrev den 20 februari 2011 fastigheten för 6.760.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Rorsmannen 2 skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen 9189 Fast AB med 14.450.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Rorsmannen 3. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.

- BRF Rorsmannen 2 skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Rorsmannen 3 med 14.450.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Rorsmannen 3 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Rorsmannen 2 på 21.210.000 kr.

- Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skattskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

### *Ekonomisk förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ToVa Ekonomi AB, t o m 2024-12-31.

### *Övriga avtal*

Föreningen har tecknat avtal med HSB Landskrona om att utföra skötsel av fastigheten. Avtalet har löpt sedan 2016-05-01 och förlängs med ett år i taget och löper numera till 2024-04-30. 6 månaders uppsägningstid.

Föreningen har tecknat nytt kollektivt avtal på 6 år med Telia, vilket löper till 2027-04-13.

Avtalet innebär att var lgh fått ny router samt 2 st digitalmottagare. Tvillingkort ingår.

Avtal är tecknat med Securitas om bevakning av föreningens fastighet. Avtalet löper sedan 2017-01-01 med 1 års förlängning och är nu förlängt t.o.m. 2024-12-31. 6 månaders uppsägningstid.

Avtal är tecknat med AssaAbloy om service av portautomatik. Avtalet har löpt sedan 2013-10-24 med 3 månaders löpande uppsägningstid.

Avtal är tecknat med DEKRA om besiktningstjänster av hissar fr.o.m. september 2013. Avtalet gäller fortlöpande med 3 månaders uppsägningstid.

Avtal är tecknat med RD Vent och Brandskydd fr.o.m. 2024 rörande service och OVK av vår ventilation samt brandskydd.

Avtal är tecknat med MSW Servicebolag AB fr.o.m. 2022 gällande fortlöpande service och jourtjänst på hissar.

#### *Fastighetsskatt*

För 2012 utgår fastighetsskatt under byggtid. Föreningens byggnad är taxerad som färdigställd med värdeår 2012.

Fr.o.m. 2013-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift med ett bestämt belopp per lägenhet. De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift. Fr.o.m. år 16 (2028) belastas föreningen med full avgift. Motsvarande avgift för 2023 hade varit 1.589 kr per lgh. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

#### *Inkomstskatt*

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Skatt utgår med 20,6 %.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Landskrona kommun.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har gästlägenheten fått sin balkong inglasad.

Spolning har skett av avloppsstammar.

## Medlemsinformation

### *Antalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

F.n. utgår som avgift vid överlåtelse 1.000 kr (som köparen betalar). Inga avgifter utgår vid pantsättningar.

### *Förändringar i medlemsantalet*

|   | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början          | 59          | 59          |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 4           | 1           |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>2</u>    | <u>1</u>    |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 61          | 59          |

Under året har 2 (1) överlåtelser skett. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

### *Styrelsen*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-01 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |           |                      |
|----------------------|-----------|----------------------|
| Patrik Larsson       | Ledamot   | Ordförande           |
| Ann-Christin Ahlberg | Ledamot   |                      |
| Stefan Nilsson       | Ledamot   |                      |
| Per Bendegård        | Ledamot   | Sekreterare          |
| Ulf Paulsson         | Ledamot   | kassör/kassaansvarig |
| Jesper Olsson        | Suppleant |                      |

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, samt en ordinarie Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 91.743 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

### *Revisorer*

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Johanna Svensson | Ordinarie |
| Jonas Einarsson  | Suppleant |

### *Föreningens stadgar*

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-26/2019-08-28. 

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                          | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                       | 2 488       | 2 344       | 2 359       | 2 315       |
| Resultat efter finansiella poster                     | -770        | -766        | -529        | -706        |
| Soliditet (%)   | 77,2        | 77,4        | 77,6        | 77,7        |
| Årsavgift per kvm boarea                              |             |             |             |             |
| Bostadsrätt   | 657         | 606         | 606         | 593         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                        | 6 526       | 6 543       | 6 566       | 6 589       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt<br>kr/kvm           | 7 714       | 7 734       | 7 761       | 7 787       |
| Sparande per kvm boarea                               | 90          | 110         | 174         | 127         |
| Räntekänslighet i %                                   | 10          | 11          | 11          | 11          |
| Energikostnad per kvm                                 | 117         | 126         | 127         | 110         |
| Årsavgiftens andel av totala<br>rörelseintäkter       | 97          | 99          | 99          | 99          |
| Bokfört värde per kvm boarea<br>bostadsrätt           | 33 833      | 34 164      | 34 372      | 34 674      |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                        | 22,8        | 22,6        | 22,6        | 22,5        |
| Genomsnittlig ränta (%)                               | 2,8         | 2,0         | 2,0         | 2,7         |
| Fond för yttre underhåll                              | 2 072       | 1 659       | 1 246       | 833         |
| Fond för mätarbyte (värme och<br>vatten)              | 200         | 180         | 160         | 140         |
| Avsättning till underhållsfond per<br>kvm (kr/kvm)    | 139         | 139         | 139         | 139         |
| Ianspråktagande av underhållsfond<br>per kvm (kr/kvm) | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Taxeringsvärde  | 57 000      | 57 000      | 46 600      | 46 600      |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 657 (606) kr/kvm fr.o.m. 1 januari 2023. Utöver detta tillkommer kostnad för värme o vatten.

#### Upplysningar vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmaste åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behövas finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Uppskrivnings<br>fond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 85 412 000           | 14 450 000            | 1 659 000                   | -20 787 205            | -766 075          | 79 967 720        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -766 075               | 766 075           | 0                 |
| Avsättning fond för yttre<br>underhåll     |                      |                       | 413 000                     | -413 000               |                   | 0                 |
|  |                      |                       | 0                           | 0                      |                   | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -770 032          | -770 032          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>85 412 000</b>    | <b>14 450 000</b>     | <b>2 072 000</b>            | <b>-21 966 280</b>     | <b>-770 032</b>   | <b>79 197 688</b> |

I ovanstående uppställning och balansräkningen på sid 9 har "Fond för mätare" summerats ihop med balanserat resultat.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -21 966 280        |
| årets förlust    | -770 032           |
|                  | <b>-22 736 312</b> |

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                     |                    |
| reservering fond för mätare          | 20 000             |
| reservering fond för yttre underhåll | 413 000            |
| i ny räkning överföres               | -23 169 312        |
|                                      | <b>-22 736 312</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 488 160                         | 2 344 075                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 42 492                            | 22 200                            |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>                |            | <b>2 530 652</b>                  | <b>2 366 275</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 4          | -1 481 605                        | -1 459 142                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -130 448                          | -164 595                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -91 743                           | -76 518                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7, 8       | -981 481                          | -981 481                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 685 277</b>                 | <b>-2 681 736</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-154 625</b>                   | <b>-315 461</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 30 378                            | 4 736                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -645 785                          | -455 350                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-615 407</b>                   | <b>-450 614</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-770 032</b>                   | <b>-766 075</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-770 032</b>                   | <b>-766 075</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-770 032</b>                   | <b>-766 075</b>                   |

h



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 8 | 100 098 552        | 101 000 523        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 79 516             | 159 026            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>100 178 068</b> | <b>101 159 549</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**100 178 068**

**101 159 549**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Övriga fordringar                            |   | 22 665         | 660            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 230 632        | 176 170        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>253 297</b> | <b>176 830</b> |

##### *Kortfristiga placeringar*

|                                       |    |                |                |
|---------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | 10 | 300 000        | 300 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |    | <b>300 000</b> | <b>300 000</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 1 827 403        | 1 714 567        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>1 827 403</b> | <b>1 714 567</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 380 700</b> | <b>2 191 397</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**102 558 768**

**103 350 946**

*m*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 85 412 000         | 85 412 000         |
| Uppskrivningsfond                            |            | 14 450 000         | 14 450 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 072 000          | 1 659 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>101 934 000</b> | <b>101 521 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -21 966 280        | -20 787 205        |
| Årets resultat                               |            | -770 032           | -766 075           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-22 736 312</b> | <b>-21 553 280</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>79 197 688</b>  | <b>79 967 720</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         |                    |                    |
|  | 12         | 15 300 000         | 7 300 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>15 300 000</b>  | <b>7 300 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 7 540 000          | 15 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 122 512            | 138 040            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 398 568            | 345 186            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>8 061 080</b>   | <b>16 083 226</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>102 558 768</b> | <b>103 350 946</b> |

m

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -770 032                  | -766 075                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 981 481                   | 981 481                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>211 449</b>            | <b>215 406</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -76 467                   | -1 964                    |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -15 528                   | 96 772                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 53 382                    | 51 221                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>172 836</b>            | <b>361 435</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -60 000                   | -80 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-60 000</b>            | <b>-80 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>112 836</b>            | <b>281 435</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 2 014 567                 | 1 733 132                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>2 127 403</b>          | <b>2 014 567</b>          |

3)

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats;

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnader      | 100 år |
| Markanläggning | 20 år  |
| Inventarier    | 5 år   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

#### Fordringar

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

#### Skulder

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut tagits på föreningsstämman sker värdeöverföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

*m*

### Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgift per kvm upplåten med antalet kvadratmeter upplåtelsen med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

### Sparande per kvm (kr/kvm)

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

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

### Bokfört värde per kvm boarea upplåtna med bostadsrätt (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter exkl eventuella hyresrätter.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens byggnad och mark bokförda värde.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter uthyrda med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter uthyrda med hyresrätt.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 946 668        | 1 795 285        |
| Årsavgifter värme och vatten   | 306 667          | 304 735          |
| Årsavgifter garage och carport | 233 825          | 243 055          |
| Överlåtelseavgifter            | 1 000            | 1 000            |
|                                | <b>2 488 160</b> | <b>2 344 075</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                    | 2023          | 2022          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Hyror gästlägenhet | 21 110        | 22 200        |
| Elstöd             | 21 382        | 0             |
|                    | <b>42 492</b> | <b>22 200</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsel                                    | 63 794           | 88 112           |
| Värmekostnader, fjärrvärme<br>vatten och avlopp | 220 715          | 224 952          |
| 123 307   | 123 307          | 127 102          |
| Renhållning                                     | 102 382          | 86 363           |
| Reparation och underhåll                        | 495 196          | 469 162          |
| Fastighetsskötsel                               | 191 419          | 186 118          |
| Försäkringspremie                               | 33 816           | 38 874           |
| Bevakning                                       | 26 952           | 24 673           |
| Telia Tv, internet m.m.                         | 208 283          | 211 702          |
| Övrigt  | 15 741           | 2 084            |
|   | <b>1 481 605</b> | <b>1 459 142</b> |

8

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                       | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode       | 16 250         | 15 625         |
| Ekonomisk Förvaltning | 78 241         | 73 073         |
| Bankkostnader         | 4 169          | 4 838          |
| Övriga kostnader      | 31 788         | 71 059         |
|                       | <b>130 448</b> | <b>164 595</b> |

**Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

|  | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |               |               |
| Arvode/ersättning till styrelse  | 71 585        | 60 000        |
| Sociala kostnader och pensionskostnader  | 20 158        | 16 518        |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>91 743</b> | <b>76 518</b> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 397 561         | 397 561         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>397 561</b>  | <b>397 561</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -238 536        | -159 024        |
| Årets avskrivningar                             | -79 512         | -79 512         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-318 048</b> | <b>-238 536</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>79 513</b>   | <b>159 025</b>  |

## Not 8 Byggnader och mark

|   | 2023               | 2022               |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 94 755 750         | 94 755 750         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>94 755 750</b>  | <b>94 755 750</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 205 227         | -7 303 256         |
| Årets avskrivningar                             | -901 971           | -901 971           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 107 198</b>  | <b>-8 205 227</b>  |
| Ingående uppskrivningar                         | 14 450 000         | 14 450 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>14 450 000</b>  | <b>14 450 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100 098 552</b> | <b>101 000 523</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 000 000         | 47 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 10 000 000         | 10 000 000         |
|   | <b>57 000 000</b>  | <b>57 000 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 78 888 552         | 79 790 523         |
| Bokfört värde mark                              | 21 210 000         | 21 210 000         |
|   | <b>100 098 552</b> | <b>101 000 523</b> |



### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Företallda försäkringspremier           | 45 546         | 41 516         |
| Förskott på driftskostnader från medlem | 94 564         | 94 564         |
| Övriga upplupna kostnader               | 90 522         | 40 090         |
|   | <b>230 632</b> | <b>176 170</b> |

### Not 10 Kortfristiga placeringar

| Namn                            | Anskaffn.<br>värde | Bokfört<br>värde | Marknads-<br>värde |
|---------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Lux korträntefond Handelsbanken | 300 000            | 300 000          | 319 603            |
|                                 | <b>300 000</b>     | <b>300 000</b>   | <b>319 603</b>     |

### Not 11 Långfristiga skulder

| Långgivare           | Ränta % | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Amorteringar<br>år 2024 enl<br>låneavtal | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|----------------------|---------|----------------------------|--|--------------------------|
| Stadshypotek, 73962  | 3,49 %  | 2026-12-30                 | 0  | 8.000.000                |
| Stadshypotek, 184525 | 4,95 %  | 2024-01-02                 | 7.540.000                                | 7.540.000                |
| Stadshypotek, 392577 | 1,306 % | 2028-12-30                 | 0  | 7.300.000                |
| <b>Totalt</b>        |         |                            | <b>7.540.000</b>                         | <b>22.840.000</b>        |

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22.100.000. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 12 Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 23 800 000        | 23 800 000        |
|                      | <b>23 800 000</b> | <b>23 800 000</b> |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden           | 46 667         | 35 082         |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 14 662         | 11 002         |
| Revisionsarvoden                   | 19 000         | 19 000         |
| Upplupna utgiftsräntor             | 91 234         |                |
| Förutbetalda hyresinkomster        | 177 722        | 197 391        |
| Övriga kostnader                   | 49 283         | 82 692         |
|                                    | <b>398 568</b> | <b>345 167</b> |

Landskrona 15 maj 2024.



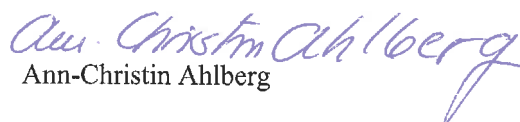
Patrik Larsson




Ulf Paulsson



Per Bendegård



Ann-Christin Ahlberg



Stefan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 16 maj 2024



Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rorsmannen 2  
Org.nr 769619-3783

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rorsmannen 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### *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 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 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. 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 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 Rorsmannen 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

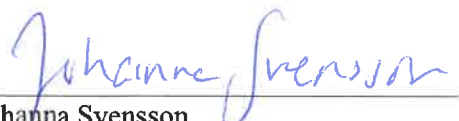
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg den 16 maj 2024

  
Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor