



2020

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Rörsjöhus upa



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Rörshöhus upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-12-23. Nuvarande stadgar registrerades 2020-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Katrin Brusewitz	Ordförande	Ny ordförande juni
Isabelle Guselin	Sekreterare	Ny sekreterare juni
Erik Malmqvist	Kassör	
Wictor Frejd	Ledamot	Avgick i september
Anton Magnusson	Ledamot	
Jonas Schönström	Ledamot	
Johanna Jonsson	Okänd	Flyttade september
Grant Thornton Sweden AB	Revisor	
Boel Hansson	Huvudansvarig revisor	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Jonsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Anton Adrian
Richard Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JUDITH 7	1921	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

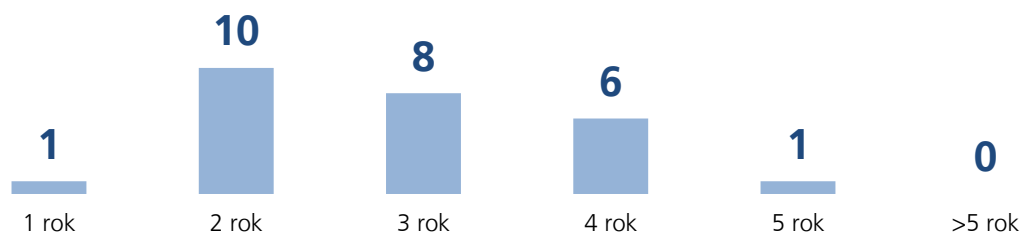
Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 131 m², varav 1 810 m² utgör lägenhetsyta och 321 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	116 m ²	
Under förändring	102 m ²	
Resturang (Sushido)	169 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av plåttak	2020	Frejd Trading Company AB
Renovering av fasad, bottenplan	2020	Frejd Trading Company AB
Utbyte portsystem	2019	DBM Säkerhetsteknik
Installation av frånluft i tvättstuga	2018	JWM Bygg
Utbyte ytterdörr till innergården	2018	JWM Bygg
Rättstopp installerat i gårdshuset	2017	Anticimex
Renovering av tvättstugan	2017	Södervärns Måleri
Dörrarna till innergården målades samt portarna till samtliga entréer	2016	Stoby
Upprustning av innergården och installation av automatisk bevattningssystem	2016	Clifa
Ventilationsfläkt installerad i tvättstugan	2016	
Ny Torkanläggning	2015	Elektrolux
Målning och renovering av lokalernas fönster	2014	Pensionärspoolen
Trädäck byggdes	2014	
Sotning och kontroll av fungerande kaminer och kakelugnar	2013	SIMAB
Filmning av bottenavloppet	2013	Källaren längs Föreningsgatan. Utfört av Puls
Värmesystem ventiler bytes	2012	Olas Rör
Fönster målning innergården	2011	Utfört av Örnmärks Måleri (2 år garanti)
Trapphusmålning	2011 - 2012	Utfört av Örnmärks Måleri (2 år garanti)
Rättstopp installerade på Föreningsgatan avloppstammar	2011	Anticimex
Avloppsrelining	2011	Utfört av Proline AB
Installation av fiber	2011	Utfört av Ownit (femårsavtal)
Tilläggsisolering av Fönster	2010	
Energibesiktad	2009	Utfört av Aniticimex
Avloppsspölning	2008	Samtliga avlopp spolade samt enstaka filmade för status. Tidigare spolningar: 2000, 2005
Renovering av fönster	2005	
Trapphusrenovering	2004	
Omputsning av fasad	2003	
Renovering av balkonger	2003	
Fasadrenovering	2003	
Källarfönster	2002	
Ytterdörrar	2002	Föreningsgatan 43 A och 43 B
Ytterdörrar	2002	Löjtnantsgatan 14, gården
Café Selmas skyltfönster	2002	
Renovering Skorstenar	2000	
Elstambyte	2000	
Upprustning av innergården	1993	
Renovering Pannrummet	1992	
Installation Fjärrvärme	1991	
Omläggning av tak		Gjort på 1980-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vattenledningar	2021	Påbörjades januari 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetuppkoppling	Ownit (Fiber)
Återvinning	Stena (metall, papper, pappersförpackningar, glas, plast mm)
Sophämtning och matavfall	VA Syd
Trappstädning	Clockrent
Abonnemang porttelefon	Televox

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Dock har kassan minskat betydligt men det beror på inplanerade underhållsarbeten.

Under året har föreningen gått från att redovisa avskrivningarna enligt regelverket K2 till K3. Kortfattat innebär det att de ingående byggkomponenterna skrivs av baserat på den kvarstående tekniska livslängden vilket gör att den årliga avskrivningen i detta fall minskar då byggnaden är i ett bra skick. Denna övergång är gjord i dialog med revisor.

Trots god ekonomi gjordes en höjning av värmeavgiften med 10 %, vilket motsvarar 45 kr i månaden för en 60 kvadratmeter stor lägenhet. EON har höjt fjärrvärmens under ett flertal år och nu blev det dags för föreningen också att höja. Trots en höjning upplever vi att Bf Rörshöhus har en av de lägsta avgifterna i området.

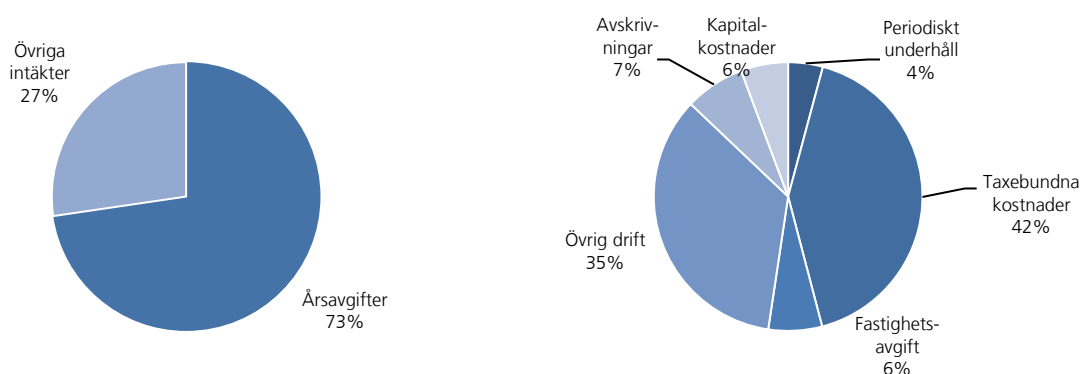
För att finansiera bytet av tappvattenstammarna tar föreningen upp nya lån om 4 mkr i februari 2021 vilket kommer att öka kostnaderna med ca 35 000 kr årligen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 480	1 328 528
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 159 622	1 134 123
Finansiella intäkter	25	44
Minskning kortfristiga fordringar	1 310	60
Ökning av kortfristiga skulder	80 484	0
	1 241 441	1 134 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	923 118	866 256
Finansiella kostnader	64 584	68 099
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 008 755	124 301
Minskning av långfristiga skulder	218 448	33 308
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 311
	2 214 905	1 126 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	363 016	1 336 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-973 464	7 952

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren anlätade styrelsen en konsult för att påbörja upphandlingen av entreprenör för utbyte av tappvattenstammarna, upphandlingen avslutades under hösten och arbetet påbörjades januari 2021. Under sensommaren skedde renovering och målning av den putsade fasaden ut mot Föreningsgatan samt Löjtnantsgatan. Samtidigt renoverades samt målades taket mot innergården.

Vi genomförde utöver städningen i samband med årsstämman två till städdagar med fika/grillning. Den första under våren då vi köpte in nya blommor och andra växter till innergården och terrassen, möblerna togs fram och tvättades. Vi fick tillsammans till en mysig innergård inför sommaren då många av medlemmarna använde terrassen och det skapades en härlig gemenskap mellan föreningens medlemmar.

I tvättstugan satte vi in lampor som tänds automatisk vid rörelse för att minska vår energianvändning men även med fokus på att försöka minska vår miljö påverkan där vi i samband med det även satte upp information i tvättstugan kring hur man kan tvätta mer hållbart och snabbt mot miljön.

Föreningen har en Facebooksida för enklare kommunikation mellan medlemmarna och föreningens hemsida finns på SBC:s plattform. Både medlemmar och mäklare kan därigenom komma åt relevant information, avier och dyl på en enda plats; <https://varbrf.sbc.se/rorsjohusupa>

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	395	395	395	406
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 791	1 894	1 909	1 925
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	22	16
Värmekostnad/m ² totalyta	139	120	130	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	32	31	33
Soliditet (%)	8	7	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	90	19	-116	55
Nettoomsättning (tkr)	1 109	1 109	1 113	1 132

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 810 m² bostäder och 321 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	331 396	0	0	331 396
Fond för yttre underhåll	1 349 740	176 635	0	1 173 105
S:a bundet eget kapital	1 681 136	176 635	0	1 504 501
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 346 336	-176 635	19 147	-1 188 847
Årets resultat	90 397	90 397	-19 147	19 147
S:a ansamlad förlust	-1 255 938	-86 238	0	-1 169 701
S:a eget kapital	425 198	90 397	0	334 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 397
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 169 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 635
summa balanserat resultat	-1 255 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 255 938
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 109 187	1 108 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 435	25 404
Summa rörelseintäkter		1 159 622	1 134 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-758 110	-719 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 618	-85 320
Personalkostnader	Not 6	-62 389	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 548	-180 666
Summa rörelsekostnader		-1 004 665	-1 046 922
RÖRELSERESULTAT		154 957	87 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 584	-68 099
Summa finansiella poster		-64 559	-68 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 397	19 147
ÅRETS RESULTAT		90 397	19 147

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	4 067 293	3 192 548
Pågående byggnation	Not 9	59 688	
Inventarier	Not 10	0	7 225
Summa materiella anläggningstillgångar		4 126 981	3 199 773
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 126 981	3 199 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	374 292	1 347 756
Summa kortfristiga fordringar		374 292	1 349 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		374 292	1 349 066
SUMMA TILLGÅNGAR		4 501 272	4 548 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		331 396	331 396
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 349 740	1 173 105
Summa bundet eget kapital		1 681 136	1 504 501
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 346 336	-1 188 847
Årets resultat		90 397	19 147
Summa fritt eget kapital		-1 255 938	-1 169 701
SUMMA EGET KAPITAL		425 198	334 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 367 064	429 648
Summa långfristiga skulder		3 367 064	429 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	449 936	3 605 800
Leverantörsskulder		33 182	49 692
Skatteskulder		16 459	10 352
Övriga skulder		38 922	9 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 512	108 670
Summa kortfristiga skulder		709 011	3 784 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 501 272	4 548 839

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020
Stomme ,grund	93 år
Ytter tak	50 år
Fasad/balkonger	59 år
Fönster/dörrar	56 år
Stomkomplettering	59 år
Värme system	50 år
Fastighets el	50 år
Utemiljö	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	739 972	739 972
Årsavgifter - lokaler	102 826	102 826
Bredbandsintäkter	64 380	64 380
Vatten-/värmeintäkter	201 504	201 504
Avgift andrahandsuthyrning	473	0
Öresutjämning	32	37
	1 109 187	1 108 719

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	36 000	0
	Återbäring försäkringsbolag	2 811	0
	Övriga intäkter	11 624	25 404
		50 435	25 404
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 825
	Städning entreprenad	15 756	15 408
	Städning enligt beställning	0	18 930
	Sotning	373	0
	Myndighetstillsyn	7 686	17 500
	Gård	2 169	8 535
	Förbrukningsmateriel	1 618	622
	Brandskydd	1 138	8 958
	Fordon	638	0
		29 378	72 778
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 080	0
	VVS	3 451	7 645
	Elinstallationer	0	2 128
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 625
		6 531	12 398
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	7 776	0
	Entré/trapphus	6 419	0
	VVS	31 750	0
		45 945	0
	Taxebundna kostnader		
	El	33 110	42 713
	Värme	295 215	256 756
	Vatten	71 306	66 070
	Sophämtning/renhållning	68 539	62 412
		468 170	427 951
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 123	36 852
	Kabel-TV	28 444	28 141
	Bredband	69 096	70 634
		135 663	135 627
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 424	71 072
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	758 110	719 826

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	1 263	0
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Hysesförluster	1 310	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 288	15 000
	Föreningskostnader	438	754
	Fritids- och trivselkostnader	2 651	2 993
	Förvaltningsarvode	57 656	56 768
	Administration	3 799	1 562
	Konsultarvode	12 188	8 243
		102 618	85 320
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 298	46 500
	Kostnadsersättningar	233	0
	Sociala kostnader	14 858	14 610
		62 389	61 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	14 627
	Stomme och grund K3	26 363	0
	Yttertak K3	4 820	0
	Fasader/balkonger K3	4 031	0
	Fönster/dörrar och portar K3	7 916	0
	Stomkomplettering förening K3	9 214	0
	Värmesystem K3	7 519	0
	Förbättringar	0	158 157
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	9 833	0
	Utemiljö allmänt K3	4 627	0
	Inventarier	7 225	7 882
		81 548	180 666

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 982 708	5 858 407
	Nyanskaffningar	949 067	124 301
	Utgående anskaffningsvärde	6 931 775	5 982 708
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 790 160	-2 617 376
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 322	-172 784
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 864 482	-2 790 160
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 067 293	3 192 548
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	210 690	210 690
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 341 000	18 341 000
	Taxeringsvärde mark	16 986 000	16 986 000
		35 327 000	35 327 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 00	31 800 000
	Lokaler	3 527 00	3 527 000
		35 237 000	35 237 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATIONER	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	59 688	0
		59 688	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 028	111 028
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 028	111 028
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 803	-95 921
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 225	-7 882
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 028	-103 803
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	7 225

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 276	11 276
	Klientmedel hos SBC	363 016	1 336 480
		374 292	1 347 756

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 173 105	1 051 113
	Reservering enligt stadgar	176 635	176 635
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-54 643
	Vid årets slut	1 349 740	1 173 105

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,520 %	0	187 186	2020-12-01
	Handelsbanken	1,570 %	672 406	672 416	2028-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	429 648	442 668	2021-12-31
	Handelsbanken	1,490 %	1 014 967	1 014 967	2028-04-30
	Handelsbanken	1,480 %	1 699 979	1 718 211	2025-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 817 000	4 035 448	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-449 936	-3 605 800	
			3 367 064	429 648	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 720 000	4 720 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	2 471	0
	Värme	46 375	0
	Sophämtning	5 840	0
	Arvoden	1 200	1 200
	Sociala avgifter	581	581
	Ränta	3 821	5 164
	Avgifter och hyror	110 224	101 725
	Ljuskällor	0	0
		170 512	108 670

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bytet av tappvattenstammarna inleddes i januari och beräknas pågå till augusti 2021. I slutet av januari påbörjade vi mätning av radon i hela byggnaden vilket kommer pågå fram till april 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Katrin Brusewitz
Ordförande

Isabelle Guselin
Sekreterare

Erik Malmqvist
Kassör

Jonas Schönström
Ledamot

Anton Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction ID	rJ-9l6E9_-H1gZqgaVqO
Document	ÅR 2020 Bf Rör sjöhus upa.pdf
Pages	16
Sent by	Ilyas Popal

Signing parties

Katrin Brusewitz	katrinbrusewitz@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erik Malmqvist	Erik.malmqvist@hemso.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Isabelle Guselin	isabelle.guselin@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Anton Magnusson	atynatyn@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonas Schönström	schonis84@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Boel Hansson	boel.hansson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to katrinbrusewitz@gmail.com

2021-06-02 10:35:29 CEST,

Clicked invitation link Katrin Brusewitz

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-02 16:04:32 CEST,IP address: 192.71.69.46

Document signed by Elsa Katrin Brusewitz

Birth date: 13/04/1989,2021-06-02 16:21:14 CEST,

E-mail invitation sent to Erik.malmqvist@hemso.se

2021-06-02 16:21:16 CEST,

Clicked invitation link Erik Malmqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-02 23:28:20 CEST,IP address: 46.162.109.168

Document signed by Hans Per Erik Malmqvist

Birth date: 26/01/1979,2021-06-02 23:31:07 CEST,

E-mail invitation sent to isabelle.guselin@gmail.com

2021-06-02 23:31:09 CEST,

Clicked invitation link Isabelle Guselin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-03 12:09:27 CEST,IP address: 192.71.69.48

Document signed by Isabelle Guselin

Birth date: 28/06/1990,2021-06-03 12:23:29 CEST,

E-mail invitation sent to atynatyn@gmail.com

2021-06-03 12:23:30 CEST,

Clicked invitation link Anton Magnusson

Mozilla/5.0 (X11; Ubuntu; Linux x86_64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-06-03 14:14:13 CEST,IP address: 31.211.233.87

Document signed by ANTON MAGNUSSON

Birth date: 23/08/1989,2021-06-03 14:16:18 CEST,

E-mail invitation sent to schonis84@hotmail.com

2021-06-03 14:16:19 CEST,

Clicked invitation link Jonas Schönström

Mozilla/5.0 (Android 11; Mobile; rv:89.0) Gecko/89.0 Firefox/89.0,2021-06-03 15:33:33 CEST,IP address: 94.137.125.21

Document signed by JONAS SCHÖNSTRÖM

Birth date: 13/09/1984,2021-06-03 15:34:05 CEST,

E-mail invitation sent to boel.hansson@se.gt.com

2021-06-03 15:34:06 CEST,

Clicked invitation link Boel Hansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.56,2021-06-03 15:35:17 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by BOEL HANSSON

Birth date: 03/05/1966,2021-06-03 15:38:17 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Rörsjöhus UPA
Org.nr. 746000-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Rörsjöhus UPA för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Rörsjöhus UPA för år 2020 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rk-9vmTE9d-HkovmpEcO
Document	RB Bf Rörshöhus 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Ilyas Popal

Signing parties

Boel Hansson	boel.hansson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to boel.hansson@se.gt.com
2021-06-02 10:38:54 CEST,

Clicked invitation link Boel Hansson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.56,2021-06-03 15:37:24 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by BOEL HANSSON
Birth date: 03/05/1966,2021-06-03 15:37:48 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se