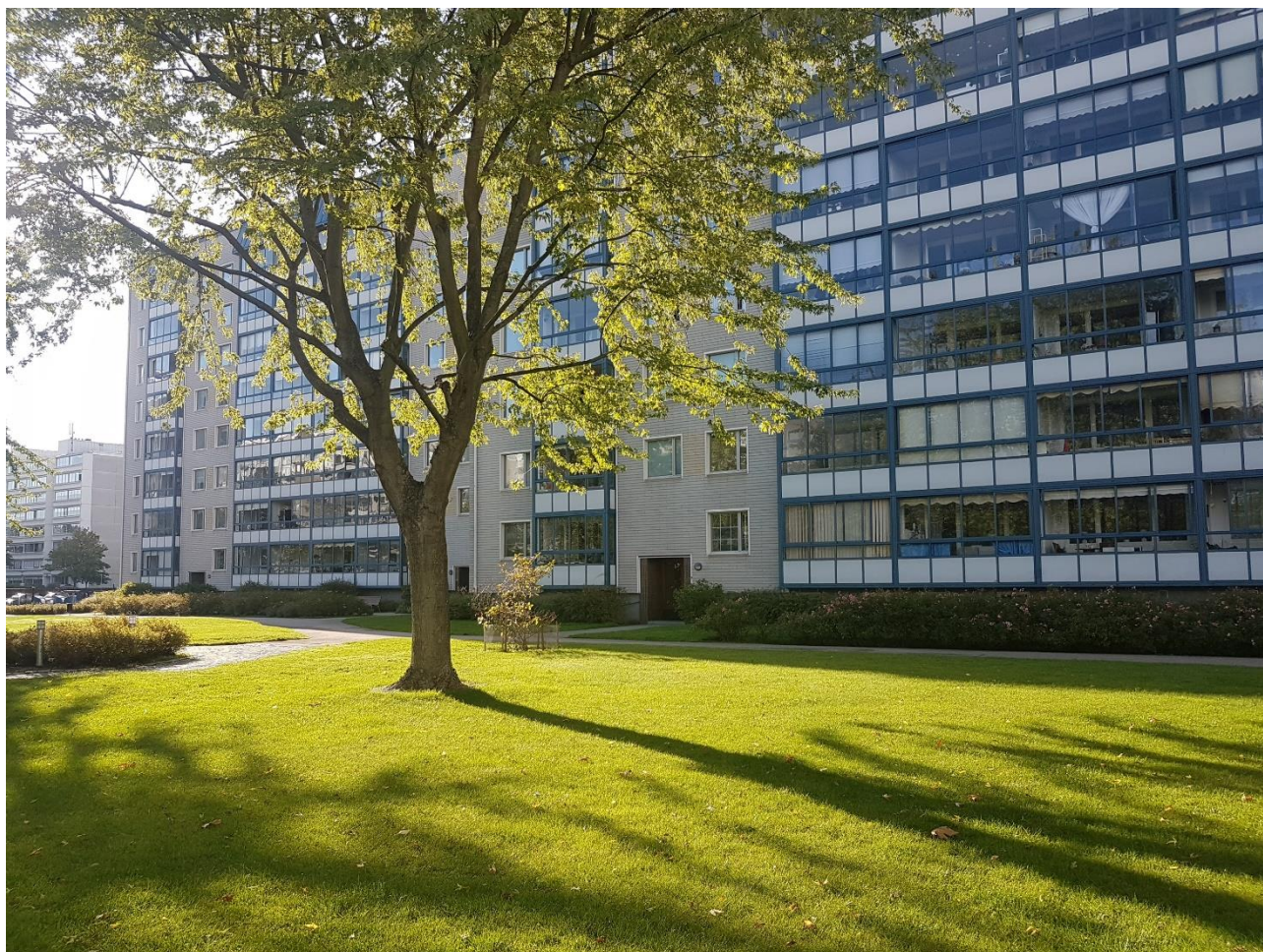


Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 18
Org nr: 746000-8233

2023-09-01 – 2024-12-31



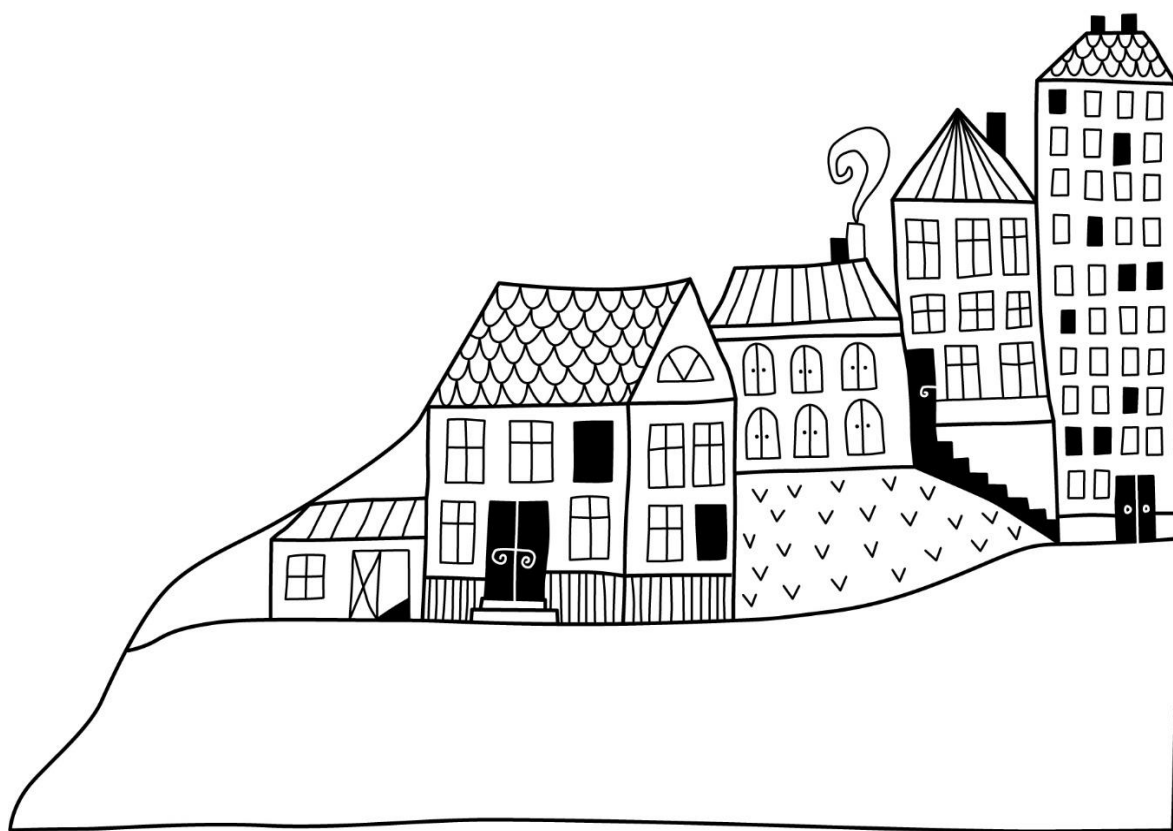


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Malmöhus nr 18 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens nyckeltal för likviditet är kopplat till denna klassificering och måste beaktas vid bedömning av likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -16 362 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i byggnaderna finns 252 lägenheter. Fastigheternas värdeår är 1967. Fastigheternas adress är Ingenjörsgatan 4-26 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet omförhandlades 2019-12-31 och gäller nu oförändrat i 10 år t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 1 511 790 kr.

Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 319 966 kr verksamhetsåret 2024. Avtalet är indexreglerat.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	42
3 rum och kök	101
4 rum och kök	55
5 rum och kök	32
Summa	252

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	89
Antal p-platser	180

Total tomtarea	18 742 m ²
Total bostadsarea	21 545 m ²
Total lokalarea	35 m ²
Årets taxeringsvärde	231 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 598 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra & Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 490 tkr och planerat underhåll för 3 834 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 082 tkr per år för all framtid (s.k. evig avsättning), avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summa. Föreningens totala underhållsbehov inklusive komponentutbyte visar underhållsplanen en genomsnittlig årskostnad för all framtid på 5 558 tkr/år. Rekommenderad fondavsättning på evig sikt avseende planerat underhåll är 1 082 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Sopsug	2005	
Hissar	2007	
Bredbandsinstallation	2010	
Individuell elmätning	2011	
Sopanläggning	2013	
Porttelefoner	2015	
Värmecentral och ny styrutrustning	2016	
Tak (höghus)	2017	
Tvättstugor	2017-2019	Tvättmaskiner & Torktumlare m.m.
Asfalterat p-platser	2018	
Hissar	2018	Nya innerdörrar
Passagesystem	2019	
Underjordisk avfallsanläggning	2019	
VA, gjutning brunn, markarbete	2021	
Markytor	2022	
Värmepumpar	2022	
Takisolering samt takbyte	2024	
Fönster	2024	
Solceller	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	53 846
Installationer	388 754
Huskropp utvändigt	187 605
Markytor- dränering garage	3 109 322
Garage och p-platser	94 370

Planerat underhåll

	År
Injustering värmesystem	2025
Relining	2025-2026



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Renato Pastuhovic	Ordförande	2026
Bo Larsson	Ledamot	Avgått under året
Lars Olsson	Ledamot	Avgått under året
Ingrid Hansson	Ledamot	2026
Alaga Nuhanovic	Ledamot	2025
Marcus Hedenskog	Ledamot Riksbyggen	Avgått som följd av utträde ur Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jasmin Bajric	Suppleant	Avgått under året
Nina Burakowsky	Suppleant	2025
Susanna Weibull	Suppleant	2025
Mattias Kärfve	Suppleant Riksbyggen	Avgått som följd av utträde ur Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
Inger Lindholm	Förtroendevald revisor	2025
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Lindqvist Stråhle	2025
Ulla-Britt Olsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewe Ottosson	2025
Karolina Nilsson	Avgått under året
Madeleine Lindgren	Avgått under året

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året valt att ändra sina stadgar och lämna medlemskapet i Riksbyggen. Besluten togs på två extra stämmor 2024-05-08 och 2024-06-19. Föreningen har även valt att gå över från brutet räkenskapsår (september-augusti) till (januari-december) bokslut. Föreningen har utfört stora investeringar under året såsom: solceller, byte av tak samt isolering och byte av fönster. Föreningen har mottagit bidrag på 50% av den totala investeringskostnaden. I posten arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare i not 6 ingår ersättning även till styrelseledamöter om 164 000 kr för utförda arbete för föreningen. Styrelsen har utfört följande extra arbeten under året: Styrelsen har bildat en arbetsgrupp under året för att medverka och stötta projektledningen på grund av de problem som uppstod under projektets gång. Medverka vid alla byggmöten på arbetstid, delbesiktningar samt slutbesiktningar. Snö och halkbekämpning har ej köpts in under årsskiftet 2023/2024 utan styrelsen har utfört allt detta arbete själva. Fönsterfilm har satts upp på alla tvättstugor/källarfönster för att insynsskydda fönsterna. Städning av vindar och gårdar och diverse reparationer samt underhåll. All juridisk hjälp som egentligen hade behövts köpas in har styrelsen ombesörjt själva för utträde ur Riksbyggen samt ändringar av stadgar.

Medlemsinformation



Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 686 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 76 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 694 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024**	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	25 495	15 321	14 626	14 293	14 038
Rörelsens intäkter	25 566	17 612	16 055	15 738	15 345
Resultat efter finansiella poster*	-18 719	-1 539	-1 101	155	734
Årets resultat	-18 719	-1 539	-1 101	155	734
Resultat exkl avskrivningar	-16 362	205	816	2 072	2 728
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-17 444	-943	-4 069	-2 679	-1 975
Balansomslutning	59 684	75 839	43 918	30 972	32 358
Soliditet %*	-7	19	36	55	52
Likviditet %	18	34	201	115	223
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	92	91	93	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 124	540	511	497	483
Driftkostnader kr/kvm	1 454	577	547	476	421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	1 276	503	454	462	409
Energikostnad kr/kvm*	295	519	421	378	361
Underhållsfond kr/kvm	1 276	1 404	1 425	1 291	1 085
Reservering till underhållsfond kr/kvm	50	53	226	220	218
Sparande kr/kvm*	-520	-436	215	241	248
Ränta kr/kvm	174	41	8	10	12
Skuldsättning kr/kvm*	2 814	2 548	701	555	596
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 819	2 553	702	556	597
Räntekänslighet %*	2,5	2,9	2,3	0,9	0,9

*obligatoriska nyckeltal

**Förlängt räkenskapsår 16 månader
2023/2024

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året genomfört omfattande investeringar i byggnad och mark samt installationer. I samband med dessa investeringar upptäcktes Asbest och PCB i konstruktionen. Vilket medförde en omfattande sanering som kostade föreningen ca 13,5 miljoner kronor som har påverkat resultatet negativt. Föreningen har utrangerat 1,3 miljoner kronor under året avseende fönster eftersom de inte varit fullt avskrivna. I förhållande till att föreningen har ökat sin belåning har även räntekostnaderna ökat under året med 2,3 miljoner kronor. Föreningen har höjt avgiften från och med 2025-01-01 med 8% för att möta de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	0	0	30 293 674	-15 969 831	-1 538 608
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 538 608	1 538 608
Reservering underhållsfond				1 082 000	-1 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 833 897	3 833 897	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-18 719 057
Vid årets slut	1 679 910	0	0	27 541 777	-14 756 542	-18 719 057

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 508 439
Årets resultat	-18 719 057
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 833 897
Summa	-33 475 599

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 33 475 599

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 494 966	16 583 659
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 395	1 028 087
Summa		25 566 361	17 611 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-31 371 806	-12 444 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 891 463	-3 002 567
Personalkostnader	Not 6	-616 362	-518 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 356 938	-1 743 781
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 310 256	0
Summa rörelsekostnader		-40 546 825	-17 709 012
Rörelseresultat		-14 980 464	-97 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	7 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	152 999	110 785
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-3 891 592	-1 560 088
Summa finansiella poster		-3 738 593	-1 441 343
Resultat efter finansiella poster		-18 719 057	-1 538 608
Årets resultat		-18 719 057	-1 538 608



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	44 521 054	20 517 754
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	7 029 333	2 941 323
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	1 512 395	44 278 738
Summa materiella anläggningstillgångar		53 062 782	67 737 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		53 460 782	68 135 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-3 102	87 883
Övriga fordringar	Not 17	1 268 691	21 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	2 186 132	1 866 317
Summa kortfristiga fordringar		3 451 721	1 975 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 039 752	5 727 931
Summa kassa och bank		4 039 752	5 727 931
Summa omsättningstillgångar		7 491 473	7 703 477
Summa tillgångar		60 952 254	75 839 293

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		27 541 777	30 293 674
Summa bundet eget kapital		29 221 687	31 973 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−14 756 542	−15 969 831
Årets resultat		−18 719 057	−1 538 608
Summa fritt eget kapital		−33 475 599	−17 508 439
Summa eget kapital		−4 253 912	14 465 145
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	30 151 250	44 083 540
Summa långfristiga skulder		30 151 250	44 083 540
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	30 583 750	10 894 880
Leverantörsskulder	Not 21	1 794 221	4 356 301
Skatteskulder	Not 22	18 397	83 168
Övriga skulder	Not 23	244 231	−6 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 414 317	1 963 020
Summa kortfristiga skulder		35 054 916	17 290 608
Summa eget kapital och skulder		60 952 254	75 839 293



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-14 980 464	-97 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 356 938	1 743 781
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 310 256	0
	-11 313 270	1 646 516
Erhållen ränta	167 892	104 168
Erlagd ränta	-3 654 151	-1 416 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14 799 529	334 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 491 067	-68 099
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 270 690	-5 914 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 561 286	-5 647 664
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 430 022
Investeringar i inventarier	-5 036 645	0
Investeringar i pågående byggnation	16 044 485	-44 278 738
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 007 840	-45 708 761
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-17 134 732	-769 880
Upptagna lån	23 000 000	40 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 865 268	39 230 120
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 688 178	-12 126 305
Likvida medel vid årets början	5 727 931	17 854 235
Likvida medel vid årets slut	4 039 752	5 727 931
Kassa och Bank BR	4 039 752	5 727 931

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Balkonger	Linjär	60
Dörrar	Linjär	25
Elinstallationer	Linjär	50
Entrepertier	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	40
Inre ytskick	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	30
Byggnad tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	15
Vatten och avlopp	Linjär	60
Ventilation	Linjär	35
Värmesystem	Linjär	50
Värmepumpar	Linjär	15
Kameraövervakning	Linjär	10
Laddplatser	Linjär	10
Passagesystem	Linjär	10
Sopanläggning	Linjär	10
Solceller	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	18 544 080	11 634 618
Hyror, lokaler	46 718	35 050
Hyror, garage	561 499	385 400
Hyror, p-platser	507 660	346 596
Hyror, övriga	118 058	92 620
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 806	-5 842
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-37 804	-13 830
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 999	-14 567
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-69 274	-32 016
Bränsleavgifter, bostäder	3 078 816	2 309 112
Elavgifter	1 027 687	584 018
Kabel-tv-avgifter	806 400	604 800
Övriga lokalintäkter	10 150	9 050
Övriga avgifter	31 300	29 750
Balkonginglasning	752 000	564 000
Övriga ersättningar	137 578	54 912
Övriga sidointäkter	6 918	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-12
Summa nettoomsättning	25 494 966	16 583 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Erhållna statliga bidrag	0	579 690
Övriga rörelseintäkter	31 319	129 901
Försäkringsersättningar	40 076	318 496
Summa övriga rörelseintäkter	71 395	1 028 087



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-3 833 897	-1 597 505
Reparationer	-1 490 262	-1 494 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-565 543	-416 408
Tomträttsavgäld	-2 166 663	-1 464 747
Arrendeavgifter	-353 597	-298 303
Försäkringspremier	-502 399	-315 950
Kabel- och digital-TV	-673 271	-627 879
PCB sanering	-13 364 343	0
Återbäring från Riksbyggen	3 200	29 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-63 302	-55 722
Serviceavtal	-428 268	-124 632
Obligatoriska besiktningar	-215 163	-123 954
Bevakningskostnader	-1 933	-3 369
Snö- och halkbekämpning	-5 313	-51 998
Statuskontroll	-45 888	-22 831
Förbrukningsinventarier	-426 103	-476 669
Fordons- och maskinkostnader	-23 364	-94 641
Vatten	-1 055 645	-827 561
Fastighetsel	-3 065 044	-2 098 143
Uppvärmning	-2 241 367	-1 902 634
Sophantering och återvinning	-671 151	-364 908
Förvaltningsarvode drift	-182 492	-112 261
Summa driftskostnader	-31 371 806	-12 444 624



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-3 710 565	-2 680 280
Lokalkostnader	0	-400
Hyra inventarier & verktyg	-4 155	-1 638
IT-kostnader	-33 296	-18 168
Arvode, yrkesrevisorer	-36 000	-21 375
Övriga förvaltningskostnader	-175 750	-32 593
Kreditupplysningar	-16 769	-5 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 082	-44 972
Representation	-12 106	-23 874
Telefon och porto	-46 477	-39 109
Medlems- och föreningsavgifter	-10 584	-14 112
Konsultarvoden	-617 455	-99 249
Bankkostnader	-10 514	-5 018
Advokat och rättegångskostnader	-62 150	0
Övriga externa kostnader	-88 562	-15 988
Summa övriga externa kostnader	-4 891 463	-3 002 567

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-265 040	-278 666
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-230 500	-151 060
Övriga personalkostnader	-840	-2 000
Sociala kostnader	-119 982	-86 313
Summa personalkostnader	-616 362	-518 039

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 408 302	-917 182
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-124 500
Avskrivning Installationer	-948 636	-702 099
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 356 938	-1 743 781

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 310 256	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 310 256	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 960

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	153 450	108 705
Ränteintäkter från likviditetsplacering	–1 640	1 324
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	855	616
Övriga ränteintäkter	334	140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	152 999	110 785

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-12-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	–3 764 182	–875 057
Övriga räntekostnader	–380	–51
Övriga finansiella kostnader	–127 030	–684 980
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	–3 891 592	–1 560 088

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	58 646 293	53 927 240
Tillkommande utgifter	0	0
	58 646 293	53 927 240
Årets anskaffningar		
Årets omklassificering/Anskaffningar	26 721 858	9 686 165
Bidrag laddplatser	0	-146 875
Bidrag del av NextGeneration EU	0	-4 820 237
	26 721 858	4 719 053
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-5 449 249	0
	-5 449 249	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 918 902	58 646 293
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 128 539	-37 211 356
Tillkommande utgifter	0	0
	-38 128 539	-37 211 356
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 408 032	-917 182
Årets utrangerade avskrivningar	4 138 723	0
	2 730 691	-917 182
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 397 848	-38 128 538
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 521 054	20 517 754
Varav		
Byggnader	44 521 054	20 517 754
Tillkommande utgifter	0	0
Totalt taxeringsvärde	231 598 000	231 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 598 000</i>	<i>172 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 687 870	2 687 870
Installationer	7 738 467	7 738 467
	10 426 337	10 426 337
Årets anskaffningar		
Installationer	5 036 645	
	5 036 645	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 462 982	10 426 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 687 870	-2 687 870
Installationer	-4 797 143	-4 095 044
	-7 485 013	-6 782 914
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-124 500
Installationer	-948 636	-702 099
	-948 636	-826 599
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 687 870	-2 687 870
Installationer	-5 745 779	-4 797 143
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 433 649	-7 485 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 029 333	2 941 323
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	7 029 333	2 941 323

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-08-31
Vid årets början	44 278 738	3 289 030
Årets anskaffning	3 536 548	66 701 745
Omklassificering byggnader & mark	-26 721 858	-9 686 165
Bidrag next generation	-19 581 033	-16 025 873
Vid årets slut	1 512 395	44 278 738

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggen	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 102	1 462
Kundfordringar	0	86 421
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 102	87 883

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-08-31
Skattekonto	20	21 347
Fordring för moms	976 921	0
Avräkning hyror och avgifter	291 750	0
Summa övriga fordringar	1 268 691	21 347

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	14 893
Förutbetalda försäkringspremier	440 364	109 217
Förutbetalda driftkostnader	0	16 933
Förutbetalt förvaltningsarvode	625 000	903 800
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 968	58 556
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 768	200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 137	161 440
Förutbetald tomträttsavgäld	755 895	601 277
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 186 132	1 866 317

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-08-31
Handkassa	1 636	3 770
Bankmedel	2 750 207	122 429
Transaktionskonto	1 287 910	5 601 731
Summa kassa och bank	4 039 752	5 727 931

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-08-31
Inteckningslån	60 735 000	54 978 420
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-983 750	-919 880
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 600 000	-9 975 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 151 250	44 083 540

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-11-12	-6 208 420 kr	0 kr	6 208 420 kr	0 kr
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	-8 820 000 kr	0 kr	225 000 kr	-8 595 000 kr
SWEDBANK		2024-04-11	-9 975 000 kr	0 kr	9 975 000 kr	0 kr
SWEDBANK	4,09%	2025-04-25	-9 975 000 kr	0 kr	125 000 kr	-9 850 000 kr
SWEDBANK	4,65%	2025-06-18	-20 000 000 kr	0 kr	250 000 kr	-19 750 000 kr
SWEDBANK	4,21%	2026-09-25	0 kr	-14 500 000 kr	290 000 kr	-14 210 000 kr
SWEDBANK	3,16%	2028-12-21	0 kr	-8 500 000 kr	170 000 kr	-8 330 000 kr
Summa			54 978 420 kr	23 000 000 kr	17 243 420 kr	60 735 000 kr

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 983 750 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 918 750 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 9 850 000 kr och Swedbank om 19 750 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	1 794 221	4 280 031
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	76 270
Summa leverantörsskulder	1 794 221	4 356 301

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-08-31
Skatteskulder	18 397	83 168
Summa skatteskulder	18 397	83 168

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
Lån under betalning	108 688	0
Övriga skulder	72 648	0
Skuld för moms	0	-8 681
Skuld sociala avgifter och skatter	62 859	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 920
Clearing	36	0
Summa övriga skulder	244 231	-6 761

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	418 579	181 138
Upplupna driftskostnader	3 125	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	94 875	22 241
Upplupna elkostnader	268 847	53 692
Upplupna vattenavgifter	249 133	149 471
Upplupna värmekostnader	172 010	101 082
Upplupna kostnader för renhållning	24 251	19 889
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 438	0
Upplupna revisionsarvoden	28 500	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 025	2 441
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 124 535	1 413 067
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 414 317	1 963 020

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	95 638 700	74 974 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Styrelsens underskrifter har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Renato Pastuhovic

Ingrid Hansson

Alaga Nuhanovic

DIGITAL SIGNERING

Ernst & Young AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Mattias Nilsson

Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor

Inger Lindholm
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557546151631

Document

Brf Malmöhus nr 18 årsredovisning 2023-2024 final
Main document
27 pages
Initiated on 2025-05-07 16:06:41 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2025-05-08 10:01:17 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen
mattias.karfve@riksbyggen.se

Signatories

Renato Pastuhovic (RP)
Brf Malmöhus nr 18
renato.pastuhovic@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "RENATO PASTUHOVIC"
Signed 2025-05-07 22:04:05 CEST (+0200)

Alaga Nuhanovic (AN)
Brf Malmöhus nr 18
asf90@live.se



The name returned by Swedish BankID was "ALAGA NUHANOVIC"
Signed 2025-05-07 17:03:32 CEST (+0200)

Ingrid Hansson (IH)
Brf Malmöhus nr 18
ing.han@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "INGRID HANSSON"
Signed 2025-05-07 17:43:33 CEST (+0200)

Inger Lindholm (IL)
Brf Malmöhus nr 18
ilgbg@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Inger Lisbeth Lindholm"
Signed 2025-05-07 16:10:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557546151631

Maj-Britt Weber (MW)

Brf Malmöhus nr 18

maj-britt_weber@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAJ-BRITT WEBER"

Signed 2025-05-08 08:22:09 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

Brf Malmöhus nr 18

mattias.nilsson1@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS NILSSON"

Signed 2025-05-08 10:01:17 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

