

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Malmhaug
Org nr: 7460002756





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmhaug får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lite bättre än föregående år på grund av ökade intäkter, elstöd minskade driftkostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angorageten 18 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 37 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Sandvångsgatan 3 i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	7

Total tomtarea	2 686 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 067 m ²
Total bostadsarea	2 067 m ²
Lokaler bostadsrätt	73 m ²
Total lokalarea	73 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m²

Årets taxeringsvärde	44 573 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 573 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 42 tkr och planerat underhåll för 104 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 604 tkr per år.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 610 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 520 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 604 tkr (292 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Reglerutrustning varmvatten	2003
Elstammar och porttelefoni	2004
Tvättstuga och Tappvattenledningar	2008
Omfogning av fasad mm	2014
Målning av balkonger	2015
Påbörjad relining	2019
Relining färdigställd	2020
Tilläggsisolering av tak	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Fjärrvärme och amaturer)	103 638



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Aurell	Ordförande	2024
Therese Lindqvist	Ledamot	2024
Leo Savolainen	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rita Möller	Suppleant	2024
Vladimir Goliakovich	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö Kpmg	Auktoriserad revisor	2024
Christian Hoff	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rubensson	Valberedning	2024
Inga Gunnarsson	Valberedning	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

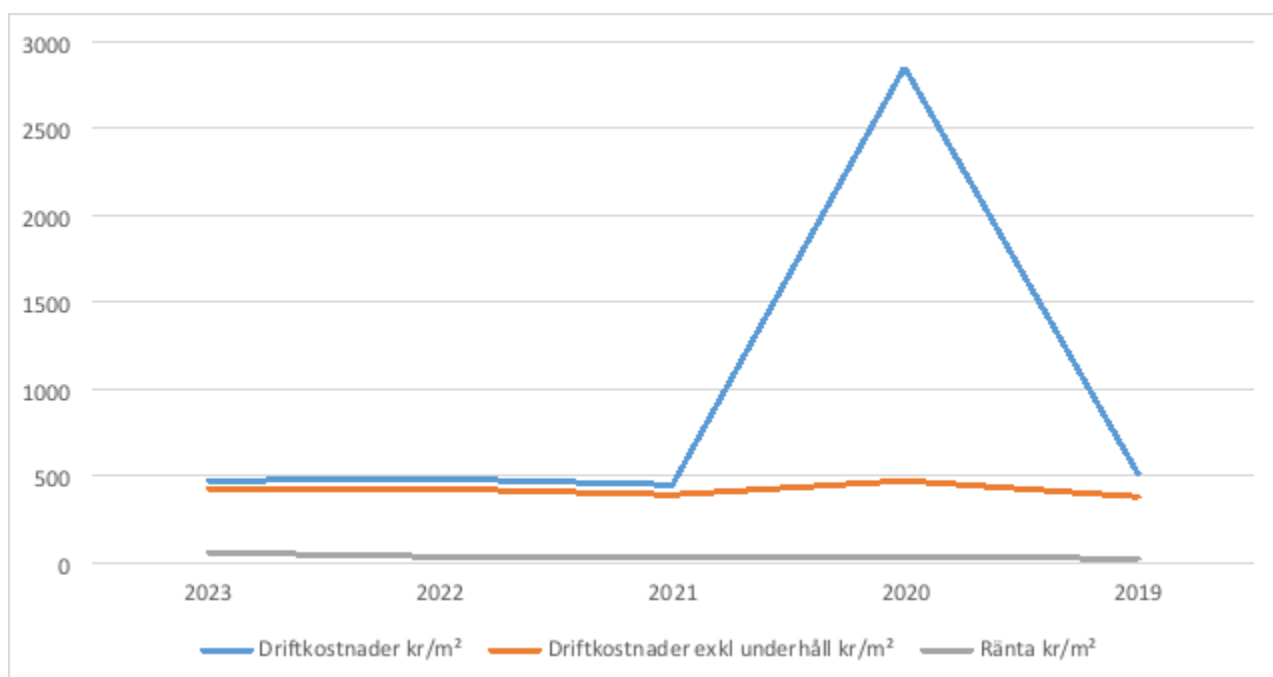


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 504	1 477	1 477	1 468	1 382
Rörelsens intäkter	1 631	1 587	1 652	1 575	1 478
Resultat efter finansiella poster*	176	161	287	-5 326	24
Årets resultat	176	161	287	-5 326	24
Resultat exkl avskrivningar	309	293	419	-5 200	134
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-295	-284	-132	-5 752	-411
Balansomslutning	14 645	14 955	14 997	15 761	14 526
Årets kassaflöde	-160	85	-636	1 146	-192
Soliditet %*	50	48	47	43	73
Likviditet %	70	47	335	124	267
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	93	97	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	731	716	716	711	682
Driftkostnader kr/kvm	466	475	445	2 846	505
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	418	422	390	464	382
Energikostnad kr/kvm*	218	194	190	182	169
Underhållsfond kr/kvm	652	418	202	0	814
Reservering till underhållsfond kr/kvm	282	270	258	258	255
Sparande kr/kvm*	193	190	251	-48	186
Ränta kr/kvm	56	31	34	33	20
Skuldsättning kr/kvm*	3 269	3 500	3 589	4 099	1 704
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 269	3 500	3 589	4 099	1 704
Räntekänslighet %*	4,5	4,9	5,0	5,8	2,5

* obligatoriska nyckeltal



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 644	1 194 250	10 682 650	895 416	-5 790 149	161 025
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					161 025	-161 025
Reservering underhållsfond				604 000	-604 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-103 638	103 638	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						176 354
Vid årets slut	49 644	1 194 250	10 682 650	1 395 778	-6 129 486	176 354

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 629 124
Årets resultat	176 354
Årets fondreservering enligt stadgarna	-604 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 638
Summa	-5 953 133

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 953 133**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 503 900	1 476 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 508	109 705
Summa rörelseintäkter		1 631 408	1 586 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-992 274	-1 014 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 966	-144 174
Personalkostnader	Not 6	-81 924	-78 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-132 453	-132 453
Summa rörelsekostnader		-1 350 617	-1 370 090
Rörelseresultat		280 791	216 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 319	10 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-120 757	-65 736
Summa finansiella poster		-104 437	-55 537
Resultat efter finansiella poster		176 354	161 025
Årets resultat		176 354	161 025



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 125 246	13 257 698
Summa materiella anläggningstillgångar		13 125 246	13 257 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		13 140 246	13 272 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	65	65
Övriga fordringar	Not 13	8 580	8 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	66 831	84 981
Summa kortfristiga fordringar		75 476	93 462
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 428 953	1 588 813
Summa kassa och bank		1 428 953	1 588 813
Summa omsättningstillgångar		1 504 429	1 682 275
Summa tillgångar		14 644 674	14 954 973



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 243 894	1 243 894	
Uppskrivningsfond	10 682 650	10 682 650	
Fond för yttre underhåll	1 395 778	895 416	
Summa bundet eget kapital	13 322 322	12 821 960	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 129 486	-5 790 149	
Årets resultat	176 354	161 025	
Summa fritt eget kapital	-5 953 133	-5 629 124	
Summa eget kapital	7 369 190	7 192 836	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 120 000	4 175 000
Summa långfristiga skulder		5 120 000	4 175 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 875 000	3 315 000
Leverantörsskulder	Not 17	34 438	82 346
Skatteskulder	Not 18	13 105	7 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	232 942	181 888
Summa kortfristiga skulder		2 155 485	3 587 137
Summa eget kapital och skulder		14 644 674	14 954 973

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	176 354	161 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	132 453	132 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 807	293 478
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 986	-5 612
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 347	-13 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 140	274 527
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-495 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	-190 000
Årets kassaflöde	-159 860	84 527
Likvidamedel vid årets början	1 588 812	1 504 285
Likvidamedel vid årets slut	1 428 953	1 588 812
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Slut avskriven
Värdehöjande åtgärder, övrigt	Linjär	28
Reglerutrustning varmvatten	Linjär	20
Elstammar och porttelefoni	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	40
Tappvattenledning	Linjär	50
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 144 488	1 122 000
Årsavgifter, lokaler	24 864	24 864
Hyror, bostaäder/lokaler/p-plats	33 540	37 680
Bränsleavgifter, bostäder	301 008	292 404
Summa nettoomsättning	1 503 900	1 476 948



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	94 600	92 880
Övriga lokalintäkter	0	450
Övriga ersättningar (pant-överlåtelse avgift samt övernattningslägenhet)	13 455	16 140
Erhållna statliga bidrag – El bidrag	19 095	0
Övriga rörelseintäkter samt sidointäkter	358	235
Summa övriga rörelseintäkter	127 508	109 705

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-103 638	-113 834
Reparationer	-41 853	-38 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 523	-59 933
Försäkringspremier	-32 975	-29 488
Kabel- och digital-TV	-102 771	-92 748
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 580	-39 922
Snö- och halkbekämpning	-177	-2 665
Förbrukningsinventarier	-3 032	-5 403
Vatten	-113 363	-93 624
Fastighetsel	-75 928	-65 372
Uppvärmning	-277 426	-256 096
Sophantering och återvinning	-34 538	-45 987
Förvaltningsarvode drift	-141 470	-171 061
Summa driftskostnader	-992 274	-1 014 909

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-100 238	-95 105
Lokalkostnader	-1 000	-995
Hyra inventarier & verktyg	-4 155	0
IT-kostnader	-3 221	-6 133
Arvode, yrkesrevisor	-18 000	-20 219
Övriga förvaltningskostnader	-3 745	-3 703
Kreditupplysningar	-925	-1 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 463	-12 800
Konsultarvoden	-5 250	0
Bankkostnader	-2 729	-3 250
Övriga externa kostnader	-241	-800
Summa övriga externa kostnader	-143 966	-144 174



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-54 940
Övriga ersättningar	-2 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 500
Sociala kostnader	-19 424	-18 115
Summa personalkostnader	-81 924	-78 555

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-132 453	-132 453
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-132 453	-132 453

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 155	9 519
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	669
Övriga ränteintäkter	164	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 319	10 199

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-120 757	-65 736
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-120 757	-65 736



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	984 650	984 650
Mark	138 350	138 350
Tillkommande utgifter	4 730 912	4 730 912
	5 853 912	5 853 912
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 853 912	5 853 912
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-984 650	-984 650
Tillkommande utgifter	-2 294 213	-2 161 760
	-3 278 863	-3 146 410
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-132 453	-132 453
	-132 453	-132 453
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 411 316	-3 278 863
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 682 650	10 682 650
	10 682 650	10 682 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 125 246	13 257 698
Varav		
Mark	10 821 000	10 821 000
Anslutningsavgifter		0
Tillkommande utgifter	2 304 246	2 436 698
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	212 000	212 000
	40 212 000	40 212 000
Totalt taxeringsvärde	40 212 000	40 212 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 012 000</i>	<i>20 012 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andra aktier och andelar	15 000	15 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	15 000	15 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	65	65
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	65	65

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 580	8 416
Summa övriga fordringar	8 580	8 416

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 484	32 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 776
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 347	25 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 831	84 981

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	764 953	131 221
Transaktionskonto	664 000	1 457 591
Summa kassa och bank	1 428 953	1 588 813



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 995 000	7 490 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder inkl nästa års amortering till kreditinstitut	-1 875 000	-3 315 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 120 000	4 175 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77%	2023-04-28	2 835 000,00	-2 820 000,00	15 000,00	0,00
SEB		2023-04-28	400 000,00	0,00	400 000,00	0,00
SEB	0,77%	2024-09-28	1 955 000,00	0,00	80 000,00	1 875 000,00
SEB	0,91%	2025-06-28	2 300 000,00	0,00	0,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-04-30	0,00	2 820 000,00	0,00	2 820 000,00
Summa			7 490 000,00	0,00	495 000,00	6 995 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 1 955 000 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 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	34 438	53 212
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	29 134
Summa leverantörsskulder	34 438	82 346

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 105	7 903
Summa skatteskulder	13 105	7 903

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 854	360
Upplupna elkostnader	9 560	6 605
Upplupna vattenavgifter	9 697	0
Upplupna värmekostnader	36 258	37 112
Upplupna kostnader för renhållning	2 799	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 413	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 361	119 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 942	181 888

Fastighetsinteckningar

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-

Claes Aurell

Therese Lindqvist

Leo Savolainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Christian Hoff
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Malmhaug

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Malmhaug i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557517721280

Dokument

Malmhaug årsredovisning 2023
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2024-05-17 09:52:24 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2024-05-21 06:38:34 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Claes Aurell (CA)
claes.aurell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Bertil Aurell"
Signerade 2024-05-17 11:14:38 CEST (+0200)

Leo Savolainen (LS)
savolainen.leo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO SAVOLAINEN"
Signerade 2024-05-17 19:13:58 CEST (+0200)

Therese Lindqvist (TL)
thereseingman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE INGMAN LINDQVIST"
Signerade 2024-05-19 08:56:10 CEST (+0200)

Christian Hoff (CH)
mail@christianhoff.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN HOFF"
Signerade 2024-05-20 12:25:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517721280

Peter Cederblad (PC)
Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-05-21 06:38:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

