

Brf Conrad

Org.nr: 769618-7561

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Conrad, organisationsnummer 769618-7561, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Malmö.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens stadgar registrerades år 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2009.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.

Röstlängden fastställdes till 12 röster varav 2 fullmakter. 11 personer närvarade under stämman.

Styrelse

Ordförande	Marcus Åsell	
Ledamot	Johanna Josefsson	
Ledamot	Martin Sandberg	
Ledamot	Pär Jesper Tore Berger	
Ledamot	Jon Alexander Eriksson	
Ledamot	Isaura Da Luz Reis	Avgått vid årskiftet 2024 i samband med utflytt
Suppleant	Lars Niclas Tilosius	

Under 2023 har vi hållit 14 ordinarie styrelsemöten, 3 extra styrelsemöten, 2 längre styrelsekonferenser och ett uppföljande möte av styrelsekonferens.

Revisor

Extern	Johan Malmqvist
	Ernst & Young

Information om fastigheten

Byggnaden är uppförd 1907, tillbyggnadsår 1989. Totala tomtarean är 1 056 kvm.

Fastighetsbeteckning: Malmö Hagen 3

Föreningens adresser:

Möllevångstorget 3 och 5.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	6	210
2 rok	16	844
3 rok	4	292
Summa	26	1 346

Totalt antal bostadslägenheter: **26**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	2	417

Totalt antal lokaler: **2**

Totalyta (m²): **1 763**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översikt av verksamheten

Under 2023 har Brf Conrad ett negativt resultat till följd av utmaningar med inflation, högre räntekostnader, kraftigt höjda kostnader för fjärrvärme och större underhållskostnader än beräknat. Styrelsen har aktivt arbetat med att implementera underhållsplanen och löpande tagit hand om medlemmarnas och hyresgästernas frågor. Till årets höjdpunkter räknas uppdatering av tvättstugans inventarier, ny fasadbelysning, översyn av restaurangens fettavskiljare och installation av ytterligare ett källgarage till caféet, samt ett jättefint Lucia-firande på gården.

Styrelsens arbete

Styrelsen har varit aktiv under verksamhetsåret med 14 ordinarie och 3 extra styrelsemöten samt två styrelsekonferenser, och har utöver löpande förvaltning lagt mest tid på att upprätta en långsiktig ekonomisk plan samt att genomföra underhållsplanen. Antalet ordinarie styrelsemedlemmar har inte förändrats under verksamhetsåret.

Ekonomisk översikt

Styrelsen inledde i augusti implementeringen av årsstämman beslut att byta revisor till Ernst & Young. Som ett led i denna process har styrelsen också fattat beslut att välja Nabo som ny ekonomisk förvaltare, vilket träder i kraft vid årsskiftet 2024. Styrelsen har under året beslutat att utreda behovet av avgiftshöjning tillsammans med ekonom Henrik Lindstrand vid Forum Fastighetsförvaltning. Beslutet togs att höja avgifterna med 25% från årsskiftet 2024 för att täcka kommande större underhållsavgifter. Avvikande ekonomiska åtgärder under året inkluderar en byggsanktionsavgift på 18 122 kr för olovligt fönsterbyte samt att ett förlikningsbelopp om 40 000 kr betalats ut för felaktigt aktiverade rättstopp.

Framtidsutsikter och planer

För 2024 planerar Brf Conrad att fullfölja OVK-besiktningen, omförhandla hyreskontrakt med våra hyresgäster samt utforska åtgärder för att förbättra fastighetens energiprestanda. Arbetet med underhållsplanen kommer att fortsätta med fokus på ventilation och el.

Hållbarhetsinitiativ och samhällsansvar

Brf Conrad har under året lagt en grund för framtida hållbarhetsprojekt genom att hantera vatten- och avloppsproblem effektivt och arbetat för en bättre avfallshantering. Med dessa insatser som utgångspunkt siktar vi nu mot att uppnå en energieffektivitetsklass högre än G för vår fastighet. Föreningens medlemmar kommer fortsätta att städa gården och ta hand om huset vi bor i, där vi delar visionen om att bo i ett levande och inkluderande bostadsområde.

Underhållsplan

Underhållsplanen sträcker sig 50 år fram i tiden. I en ekonomisk sammanställning för de kommande 10 åren uppskattas underhållskostnaderna till 10 355 000 kr eller 223 500 kr per år. Vi har flera tunga ekonomiska poster framöver som till exempel fönsterbyte och byte av rör för tappvatten. Föreningen avser att ta upp nya lån varför summan för övrigt periodiserat underhåll beräknas bli 77 000 kr per år.

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.

26 bostadsrätter

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 030	1 927	1 891	1 778
Årsavgifter, tkr	1 019	997	978	888
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 234	289	360	76
Soliditet ¹ , %	45	45	44	43
Räntekänslighet, %	17	18.2	19.1	20.9
Snittränta, %	2.57	1.69	0.85	1.23
Skuld/kvm totalyta	9 683	9 988	10 241	10 479
Energikostnad/kvm totalyta	297	234	226	218
Sparande/kvm totalyta	236	402	439	308
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	734	718	703	660
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 683	13 081	13 414	13 725
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48	50	50	45

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 159 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen ökade avsevärt till 257 tkr för 2023, jämfört med 26 tkr för 2022, vilket har en betydande påverkan på årets resultat.. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Styrelsen har beslutat att proaktivt hantera de ökade kostnaderna genom att från årsskiftet höja årsavgifterna med 25%.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkong- fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 189 268	1 605 408	1 961 592	1 069 773	- 5 469 228	288 935	14 645 748
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				76 935	-76 935		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-25 675	25 675		0
Balanseras i ny räkning					288 935	- 288 935	0
Årets resultat						- 234 124	- 234 124
Belopp vid årets utgång	15 189 268	1 605 408	1 961 592	1 121 033	- 5 231 553	- 234 124	14 411 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 231 553
Årets resultat	- 234 124
Totalt	- 5 465 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	76 935
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 257 197
Balanseras i ny räkning	- 5 285 415
Totalt	- 5 465 677

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 030 084	1 926 648
Övriga rörelseintäkter	3	43 983	618

Summa Rörelseintäkter		2 074 067	1 927 266
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 222 015	-926 388
Administration och förvaltning	5	-235 368	-82 048
Personalkostnader	6	-25 996	-25 995
Avskrivningar		-392 741	-392 741

Summa Rörelsekostnader		-1 876 120	-1 427 172
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		197 947	500 094
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 286	-211 179

Summa Finansiella poster		-432 071	-211 159
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-234 124	288 935
--	--	-----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-234 124	288 935
--	--	-----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

		-234 124	288 935
--	--	-----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 966 884	31 323 761
Inventarier, verktyg och installationer	8	212 198	248 062
Pågående nyanläggningar	9	35 569	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 214 651	31 571 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 214 651	31 571 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 373	16 373
Övriga fordringar		8 209	14 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 406	76 274
Summa kortfristiga fordringar		107 988	107 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		506 873	949 879
Summa kassa och bank		506 873	949 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		614 861	1 057 199
SUMMA TILLGÅNGAR		31 829 512	32 629 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		16 794 676	16 794 676
Balkongfond		1 961 592	1 961 592
Fond för yttre underhåll		1 121 033	1 069 773
Summa bundet eget kapital		19 877 301	19 826 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 231 553	-5 469 228
Årets resultat		-234 124	288 935
Summa fritt eget kapital		-5 465 677	-5 180 293
SUMMA EGET KAPITAL		14 411 624	14 645 748
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 341 361	12 928 705
Summa långfristiga skulder		8 341 361	12 928 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 730 474	4 679 434
Leverantörsskulder		85 134	6 542
Skatteskulder		0	6 553
Övriga skulder		40 828	43 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 091	318 897
Summa kortfristiga skulder		9 076 527	5 054 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 829 512	32 629 021

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	197 947	500 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	392 741	392 741
Summa	590 688	892 834
Erhållen ränta	215	20
Erlagd ränta	-432 286	-211 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	158 617	681 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	2 963	92 899
Förändring av rörelseskulder	-32 713	54 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128 867	829 027
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-35 569	-60 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 569	-60 803
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-536 304	-447 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-536 304	-447 304
Årets kassaflöde	-443 006	320 920
Likvida medel vid årets början	949 879	628 959
Likvida medel vid årets slut	506 873	949 879

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2023

2022

13 999

29 984

43 983

43 983

0

618

618

618

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Distribuerade servicetjänster

Bredband

TV

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Övriga driftkostnader

Reparationer

Reparationer

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

2023

2022

107 603

306 663

109 671

88 190

612 127

2 735

21 758

39 055

15 199

54 254

29 147

107 315

56 653

193 114

80 831

257 197

1 222 015

70 596

291 113

82 990

80 406

525 104

2 975

15 457

39 027

12 615

51 642

27 527

106 204

52 435

186 166

119 370

25 675

926 388

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	552	192
---------------	-----	-----

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	0	4 680
--------------------------------	---	-------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	41 001	39 946
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	14 517	13 834
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 243	2 025
--	--------	-------

Konsultarvode	132 810	0
---------------	---------	---

Bankkostnader	5 852	4 536
---------------	-------	-------

Övriga administrativa kostnader	985	972
---------------------------------	-----	-----

Övriga kostnader	24 409	15 864
------------------	--------	--------

179 299	23 397
----------------	---------------

Totalt administration och förvaltning

235 368	82 048
----------------	---------------

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	19 781	19 780
--------------------------	--------	--------

Sociala kostnader	6 215	6 215
-------------------	-------	-------

25 996	25 995
---------------	---------------

Totalt personalkostnader

25 996	25 995
---------------	---------------

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31	2022-12-31
-------------------	-------------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	27 049 201	26 928 362
---------------------------	------------	------------

Anskaffningsvärde mark	6 826 581	6 826 581
------------------------	-----------	-----------

Inköp	35 569	60 803
-------	--------	--------

Omklassificeringar	0	60 036
--------------------	---	--------

Utgående anskaffningsvärden	33 911 351	33 875 782
------------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 2 552 021	- 2 195 143
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	- 356 877	- 356 878
---------------------	-----------	-----------

Utgående avskrivningar	-2 908 898	-2 552 021
-------------------------------	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	31 002 453	31 323 761
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	19 000 000	19 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
---------------------	-----------	-----------

28 200 000	28 200 000
-------------------	-------------------

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	396 643	396 643
Utgående anskaffningsvärden	396 643	396 643
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 148 581	- 112 717
Årets avskrivningar	- 35 864	- 35 864
Utgående avskrivningar	- 184 445	- 148 581
Utgående redovisat värde	212 198	248 062

Not 9. Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	60 036
Inköp	35 569	0
Omklassificeringar	0	-60 036
Utgående anskaffningsvärden	35 569	0
Utgående redovisat värde	35 569	0

Dörrbyte

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea 3975 82 17100	2026-05-20	0,940 %	4 203 295	4 248 947
Nordea 3975 82 17119	2025-05-21	0,800 %	4 229 370	4 275 022
Nordea 3975 82 92846	2024-09-18	3,860 %	4 496 040	4 496 040
Nordea 3975 83 40913	2024-03-21	4,660 %	4 143 130	4 588 130
Summa skulder till kreditinstitut			17 071 835	17 608 139
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 730 474	-4 679 434
			8 341 361	12 928 705

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Summa:	22 500 000	22 500 000

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur

Marcus Åsell

Johanna Josefsson

Martin Sandberg

Pär Jesper Tore Berger

Jon Alexander Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur.

Ernst & Young

Johan Malmqvist
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JON ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3d727e6762d92c[...]412b2bf9a3f69

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-15 15:12:00 UTC



MARCUS ÅSELL

Styrelseordförande

Serienummer: 79c46e9994c217[...]e4c7f985fc871

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-05-15 16:13:03 UTC



Åsa Johanna Josefsson

Styrelseledamot

Serienummer: b6ff871e67435c[...]bf7913373b6ce

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-15 19:16:38 UTC



MARTIN SANDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 7e722f07d48d6b[...]28266616f237b

IP: 45.10.xxx.xxx

2024-05-17 10:10:20 UTC



PÄR JESPER TORE BERGER

Styrelseledamot

Serienummer: 066abafa7d53a8[...]171a7e3faab7a

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-17 10:26:56 UTC



Johan Håkan Malmqvist

Auktoriserad revisor

Serienummer: 746401b68b34f9[...]4f061eef92b25

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 07:43:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>