

Årsredovisning
för
Brf Alfreds Hus 1 i Malmö

769630-5759

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alfreds Hus 1 i Malmö får härmed avge årsredovising för räkenskapsåret 2022.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen äger samtliga aktier i Alfreds Hus AB, 556833-4766 som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Avgifterna höjs med 20% kommande år.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens firma tecknas av styrelsen. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad. Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Andreas Coroiu
Ivana Baukart, Ordförande
Anna-Lena Andersson

Valda t.o.m årsstämman

2025
2024
2025

Styrelsesuppleanter

Victor Olofsson
Anders Örberg
Sara Dalvig
Annika Lundqvist

Valda t.o.m årsstämman

2024
2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Alexandra Ong

Valda t.o.m årsstämman

2024

Suppleant revisor

Mohammed Daabas

Valda t.o.m årsstämman

2024

Vid årets slut bestod valberedningen av Jessica Mattisson, Oscar Larsson och Amanda Pileby. Valberedningens sammankallande Oscar Larsson.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-03 Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-04-10. Nuvarande stadgar registrerades 2016-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trådbussen 1, i Malmö kommun. Fastigheten är uppförd i regi av Hökerum Bygg AB. Den totala anskaffningskostnaden för föreningens hus uppgår till 167 552 925 kr.

Inflyttning i föreningsfastighet påbörjades i maj 2018 och avslutades i juni 2018.

Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret efter Hökerum bygg AB / Interrimstyrelsen under hösten 2018.

Information om fastigheten Malmö Trådbussen 1.

Fastigheten är belägen på Nobelvägen 68 i Malmö och består av 1 flerfamiljshus innehållande 57 lägenheter. Den totala boytan uppgår till 3572 m².

Bostadsrätter	Antal	Yta m2
1 rok	7	236
1,5 rok	5	220
2 rok	22	1178
3 rok	1	95
3-4 rok	6	474
4 rok	11	909
5 rok	5	460
Summa	57	3572
Lokaler	2	156

Föreningen disponerar över 19 antal garageplatser genom Alfreds hus AB.
Byggnaden färdigställdes 2018 och fastigheten har åsatts värdeår 2018.

För bostadsrättslägenheterna uppgår fastighetsavgiften till 33 080 (1 % av taxeringsvärdet 33 080 000).

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en aktuell underhållsplan

Marken innehas med äganderätt tomt.

Upplysningar vid förlust

Föreningens resultat är -1 357 746kr och detta beror bl a på höga räntor och avskrivningar.
Vi kommer att höja hyran 2025. Även lånen kommer att läggas om, hoppas på bättre ränta.

Innehav av lokaler

Hyresgäst	Lokaltyp	Bashyra per år	Kontraktstid
Sugoi Catering	Restaurang	164 169	2025-05-31
Mai Thi Thanh Huyen	Kroppsvård, massage	59 670	2024-11-30

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Bygg Vesta ansvaras för gemensamhetsanläggningar avseende garage och gård.

Värme och ventilation

Fastigheten är ansluten till Fjärrvärmenätet hos EON. Beräknad energiprestanda uppgår till 96 kWh/m2 per år enligt energideklarationen utförd 2019.

Fastigheten har ett FTX- system som innebär mekanisk från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning.

Inre underhåll

Enligt föreningsstadgar ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens innehåll.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Optimal	Teknisk förvaltning
Innecta AB	Ekonomisk förvaltning
Schindler Excellence	Hiss
Tele 2	TV, Bredband, Telefoni
Telenor	Bredband, Telefoni
Volvo on demand	Bilpool
Fastighets AB Duetten	Nyttjanderätt parkering
Sedum AB	Underhåll och skötsel sudumtak
Parakey	Digitalt lås
Goride	Cykeluthyrning lådcykeln
Borevision	Revisor
EasyCharging AB/ Monta ApS	Betalningstjänst laddboxar
Net4Mobility AB	Uthyrning plats för mobilantenner
EON	Elnät, elhandel och fjärrvärme
Swedrus Outsourcing AB	Administrationsverktyg för styrelsen

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Skadedjursbekämpningen ingår i fastighetsförsäkringen och sköts av LF Skåne Service & Sanering AB.

Övrig verksamhet under 2023

Förutom det som görs löpande är det detta som har gjorts:

2021

Under 2021 genomfördes en tvåårsbesiktning med Hökerum bygg AB.

OVK besiktning genomförd

Byte av teknisk förvaltare till Optimal AB from. maj 2021.

Byte av elleverantör till Vattenfall.

2022

Larm i hisschakt för indikation kring öppna brandluckor.

Tagit fram underlag för beslut om installation av laddstolpar.

Tagit fram underlag för beslut om fiber i fastigheten.

Anlitat jurist för hjälp med garantiärenden mot Hökerum Bygg AB.

2023

Installation av laddboxar

Installation av fiber/LAN för fastigheterna

Installation av fiber för mobilantenner

Oljat trädäck och altaner

Genomfört garantibesiktning och efterbesiktning

Installerat elektroniska lås till källarförråden

Prioriterad verksamhet kommande år:

OVK

Stamspolning

Åtgärda läckage

Inbrottssäkra cykelförråd

Årlig stadgeenlig besiktning genomfördes inte under 2023 på grund av att garantibesiktning genomfördes.

Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperiod

- Inom ett år beräknas understiga 150 000kr.
- Senare än ett år men inom fem år, 500 000 - 600 000, totalt för perioden.

Garantitiden för fastigheten gick ut 2023.

Ansvarstiden för fastigheten gäller fram till 2028.

Under ansvarstiden har Hökerum Bygg AB ansvar för att åtgärda väsentliga fel. Det är föreningens ansvar att bevisa fel och brister för Hökerum Bygg AB.

Föreningens ekonomi

<i>Flerårsöversikt</i>	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2020-12-31
Nettoomsättning	3 170 991	2 760 933	2 700 496	2 670 688
Resultat efter finansiella poster	-1 357 746	-1 143 673	-915 922	-800 539
Balansomslutning	160 761 970	161 893 352	163 629 308	165 213 714
Soliditet %	69	70	69	69
Avgiftnivå bostäder kr/m2		652	640	640

2023-12-31

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	788
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	84
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	13 068
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	13 639
Sparande per kvadratmeter	88
Räntekänslighet %	17,31
Energikostnad per kvadratmeter	182

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten

Dessa nyckeltal är inte redovisade innan utan det är första året som dessa nyckeltal redovisas.

Föreningens eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	116 670 000	432 000	-3 479 335	-1 143 673
Omföring fg år			-1 143 673	1 143 673
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Årets resultat				-1 357 746
Vid årets slut	116 670 000	540 000	-4 731 008	-1 357 746

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor :

Balanserat resultat	-4 731 008
Årets resultat	-1 357 746
	<u>-6 088 754</u>

Avstättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering i ny räkning överföres	108 000
	<u>-6 196 754</u>
	-6 088 754

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 305 196	2 894 313
Övriga rörelseintäkter		37 701	689 279
		<u>3 342 897</u>	<u>3 583 592</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 586 855	-2 001 427
Övriga externa kostnader		-161 216	-288 296
Personalkostnader	4	-110 797	-101 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 672 836	-1 656 491
Rörelseresultat		<u>-188 807</u>	<u>-463 757</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 939	-679 916
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 357 746</u>	<u>-1 143 673</u>
Resultat före skatt		<u>-1 357 746</u>	<u>-1 143 673</u>
Årets resultat		<u>-1 357 746</u>	<u>-1 143 673</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	158 181 961	159 834 328
Inventarier, verktyg och installationer	6	244 340	30 595
		<u>158 426 301</u>	<u>159 864 923</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	429 456	429 456
		<u>429 456</u>	<u>429 456</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>158 855 757</u>	<u>160 294 379</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 407	87 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 083	82 322
		<u>214 490</u>	<u>170 150</u>
Kassa och bank		1 691 723	1 428 823
Summa omsättningstillgångar		<u>1 906 213</u>	<u>1 598 973</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>160 761 970</u>	<u>161 893 352</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 670 000	116 670 000
Yttre reparationsfond		540 000	432 000
		<u>117 210 000</u>	<u>117 102 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 731 008	-3 479 335
Årets resultat		-1 357 746	-1 143 673
		<u>-6 088 754</u>	<u>-4 623 008</u>
Summa eget kapital		<u>111 121 246</u>	<u>112 478 992</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 863 417	16 033 693
		<u>15 863 417</u>	<u>16 033 693</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	32 853 903	32 781 610
Leverantörsskulder		45 147	20 629
Skatteskulder		68 960	67 560
Övriga kortfristiga skulder		313 305	230 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 992	280 818
		<u>33 777 307</u>	<u>33 380 667</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>160 761 970</u>	<u>161 893 352</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 357 746	-1 143 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 672 836	1 656 491
		<u>315 090</u>	<u>512 818</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		315 090	512 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-44 340	-83 822
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		324 348	-51 731
		<u>595 098</u>	<u>377 265</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		595 098	377 265
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-234 214	-
		<u>-234 214</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-234 214	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-97 985	-540 552
		<u>-97 985</u>	<u>-540 552</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 985	-540 552
Årets kassaflöde		262 899	-163 287
Likvida medel vid årets början		1 428 823	1 592 110
Likvida medel vid årets slut		1 691 722	1 428 823

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Itäkter har tagits upp till verkligtvärde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Stomme, grund	1%
Tak, fasad och fönster	2%
El, värme och installationer	4%
Övernattningsrum	10%

Komponentindelningen

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen

när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärsköll förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6 procent.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Alfreds Hus AB som ägde fastigheten Malmö trådbussen 1. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Definition nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.

Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	2 679 798	2 330 278
Hyra förråd	62 000	46 801
Hyra garage & p-plats	130 188	130 188
Hyra lokaler	257 131	251 648
Försäljn tjänster momsfri	41 874	-
Försäljn underhåll momsfri	-	2 018
Bredband/telefoni	134 204,92	133 380,4
	3 305 195,92	2 894 313,4

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	214 364	201 330
El/vatten	464 187	278 798
Fastighetsskötsel	171 853	170 735
Bredband/telefoni	136 784	125 826
Sophämtning	141 849	94 702
Löpande underhåll	295 811	980 112
Div. övriga kostnader	838	14 391
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 480	34 480
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	31 831	3 856
Fastighetsförsäkring	33 811	36 150
Bilpool	61 047	61 048
Summa	1 586 855	2 001 428

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode:	86 100	78 000
Sociala kostnader	24 697	23 135
	110 797	101 135

Har inte några anställda i föreningen.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	167 552 925	167 552 925
Vid årets slut	167 552 925	167 552 925
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 718 597	-6 066 230
-Årets avskrivning	-1 652 367	-1 652 367
Vid årets slut	-9 370 964	-7 718 597
Redovisat värde vid årets slut	158 181 961	159 834 328
Varav mark	49 526 551	49 526 551

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	41 249	41 249
-Nyanskaffningar	234 214	-
	275 463	41 249
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 654	-6 530
-Årets avskrivning	-20 469	-4 124
	-31 123	-10 654

Redovisat värde vid årets slut 244 340 30 595

Not 7 Specifikation Andelar i koncernföretag

<i>Namn</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Rösträttsandel</i>	<i>Andelsantal</i>	<i>Bokförtvärde</i>
Alfreds Hus AB			100	429 456

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<i>Långgivare</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2023-12-31</i>	<i>Lånebelopp</i> <i>2022-12-31</i>
Swedbank ränta 0,96% bundet till 2026-05-25	16 033 693	16 203 969
Kortfristig del	-170 276	-170 276
	15 863 417	16 033 693

Not 9 Kortfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Swedbank ränta 4,525% bundet till 2024-02-28	16 133 692	16 261 399
Swedbank ränta 4,577% bundet till 2024-01-28	16 549 935	16 349 935
Kortfristig del av långa skulder	170 276	170 276
	32 853 903	32 781 610

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 082 925	51 082 925
Summa ställda säkerheter	51 082 925	51 082 925

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Malmö

Andreas Coroiu
Styrelseledamot

Anna-Lena Andersson
Styrelseledamot

Ivana Baukart
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
BoRevision

Alexandra Ong
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende