

Årsredovisning för

# Brf Basen 7

769614-8837

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-15 |
| Underskrifter          | 15    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Basen 7, 769614-8837, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen antog nya stadgar 2023-09-24 men har ännu inte blivit registrerade hos Bolagsverket.

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

Föreningen har en del i samfälligheten Malmö Basen ga:1 och gemensamhetsanläggningen Malmö Basen s:59.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

|                       |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-----------------------|------------|-------------------------------------|
| Peter Hüttig          | Ordförande | 2024                                |
| Allan Dreyer Andersen | Ledamot    | 2024                                |
| Aron Wohlström        | Ledamot    | 2024                                |
| David Kisch           | Ledamot    | 2024                                |
| Erik Hultqvist        | Ledamot    | 2025                                |

##### Styrelsesuppleanter

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Amanda Chanfreau | Suppleant | 2024 |
| Mathieu Peyrot   | Suppleant | 2024 |

##### Ordinarie revisorer

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor  |
| Sabine Dahl      | Föreningsvald revisor |

##### Valberedning

Kristin Harrisson  
Marianne Gyllenpistol

#### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Basen 36, 37, 39, 41, 43, 47, 48, 51 samt 53 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 28 småhus. Byggnaderna är uppförda 1989 och 1994. Fastigheternas adresser Hasselgatan 31, 33, Lönngatan 4-10 och Palmgatan 9-11 i Malmö.

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Basen 37 under 2022 samt fastigheten Malmö Basen 39 under 2023.

Föreningen upplåter 28 småhus med bostadsrätt samt 2 småhus och 20 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 4 rok |
| 5 st  | 9 st  | 16 st |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Total tomtarea:           | 2 066 kvm |
| Total bostadsarea:        | 2 495 kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 2 326 kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 169 kvm   |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-11-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick förvaltning  
Basen Samfällighetsförening  
Anticimex  
Sanerings Companiet i Malmö

Ekonomisk förvaltning  
Värme, el, vatten och avfallshantering  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal klottersanering

## Underhåll och reparationer

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 88 189 kr och underhåll för 2 744 340 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-12-08 av Sustend och sträcker sig 50 år fram i tiden.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 270 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 108 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året förvärvat fastigheten Basen 39.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).  
Under 2023 har 3 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga upplåtelse.)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

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

I årsavgiften ingår värme och vatten.

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>                      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                                       | 1 985       | 1 556       | 1 421       | 2 348       |
| Resultat efter finansiella poster                        | -3 487      | -1 090      | -678        | -934        |
| Förändring av underhållsfond                             | -441        | -607        | -330        | 170         |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -2 606      | -146        | -50         | -816        |
| Sparande kr / kvm                                        | -121        | 51          | 97          | -282        |
| Soliditet (%)                                            | 42          | 50          | 54          | 57          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm                    | 726         | 637         | 637         | 632         |
| Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)           | 83          | 85          | 87          | 53          |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm                   | 726         | 637         | 637         | 632         |
| Bostadshyra kr / kvm                                     | 1 391       | 1 436       | 1 436       | 1 436       |
| Driftskostnad, kr / kvm                                  | 349         | 334         | 322         | 343         |
| Energikostnad, kr / kvm                                  | 1           | -           | -           | -           |
| Ränta, kr / kvm                                          | 377         | 130         | 78          | 86          |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm                  | 108         | 114         | 121         | 128         |
| Lån, kr / kvm                                            | 10 548      | 8 456       | 8 284       | 6 299       |
| Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm                     | 11 315      | 8 668       | 8 509       | 6 485       |
| Räntekänslighet (%)                                      | 16          | 15          | 15          | 10          |
| Snittränta (%)                                           | 3,57        | 1,54        | 0,94        | 1,37        |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

## Förändringar i eget kapital

|                                        | Bundet                       | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                        | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>                | <b>22 609 972</b>            | <b>441 133</b>              | <b>-1 574 973</b>              | <b>-1 089 753</b>         |
| Disposition enligt föreningsstämma     |                              |                             | -1 089 753                     | 1 089 753                 |
| Avsättning till underhållsfond         |                              | 270 000                     | -270 000                       |                           |
| Ianspråktagande av underhållsfond      |                              | -711 133                    | 711 133                        |                           |
| Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc | 2 882 303                    |                             |                                |                           |
| Årets resultat                         |                              |                             |                                | -3 487 441                |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>25 492 275</b>            | <b>-</b>                    | <b>-2 223 593</b>              | <b>-3 487 441</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                        | -2 664 726 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -3 487 441 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -270 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 711 133    |

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Summa över/underskott</b> | <b>-5 711 034</b> |
|------------------------------|-------------------|

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-5 711 034</b> |
|-----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                | Not   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2     | 1 978 809                 | 1 538 429                 |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3     | 6 120                     | 17 853                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 984 929</b>          | <b>1 556 282</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                        | 4,5,6 | -3 703 336                | -1 712 625                |
| Övriga externa kostnader                                   | 7     | -336 886                  | -247 619                  |
| Personalkostnader                                          | 8     | -84 600                   | -47 607                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9     | -439 997                  | -336 815                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-4 564 819</b>         | <b>-2 344 666</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>-2 579 890</b>         | <b>-788 384</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 32 800                    | 615                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -940 351                  | -301 984                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-907 551</b>           | <b>-301 369</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>-3 487 441</b>         | <b>-1 089 753</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>-3 487 441</b>         | <b>-1 089 753</b>         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                                       | Not   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |       |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |       |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |       |            |            |
| Byggnader och mark                                                                | 10,16 | 45 389 877 | 39 500 004 |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 10    | -          | 797 922    |
| Summa materiella anläggningstillgångar                                            |       | 45 389 877 | 40 297 926 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |       | 45 389 877 | 40 297 926 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |       |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |       |            |            |
| Kundfordringar                                                                    |       | 4 022      | -          |
| Övriga fordringar                                                                 |       | 120 886    | 134 758    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 11    | 253 553    | 193 126    |
| Summa kortfristiga fordringar                                                     |       | 378 461    | 327 884    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             | 12    | 933 700    | 119 739    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |       | 1 312 161  | 447 623    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |       | 46 702 038 | 40 745 549 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                  |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |       | 25 492 275        | 22 609 972        |
| Underhållsfond                                              |       | -                 | 441 133           |
| Summa bundet eget kapital                                   |       | 25 492 275        | 23 051 105        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |       | -2 223 593        | -1 574 973        |
| Årets resultat                                              |       | -3 487 441        | -1 089 753        |
| Summa fritt eget kapital                                    |       | -5 711 034        | -2 664 726        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | <b>19 781 241</b> | <b>20 386 379</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                          |       |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 13,14 | 12 579 640        | 3 641 660         |
| Summa långfristiga skulder                                  |       | 12 579 640        | 3 641 660         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                          |       |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 13 737 979        | 16 026 943        |
| Leverantörsskulder                                          |       | 310 273           | 443 521           |
| Medlemmarnas reparationsfond                                |       | 5 661             | 5 661             |
| Skatteskulder                                               |       | 24 347            | 10 895            |
| Övriga skulder                                              |       | 16 604            | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 15    | 246 293           | 230 490           |
| Summa kortfristiga skulder                                  |       | 14 341 157        | 16 717 510        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | <b>46 702 038</b> | <b>40 745 549</b> |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                            | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                        | -2 579 890                | -788 384                  |
| Avskrivningar                                                                          | 439 997                   | 336 815                   |
|                                                                                        | <b>-2 139 893</b>         | <b>-451 569</b>           |
| Erhållen ränta                                                                         | 32 800                    | 615                       |
| Erlagd ränta                                                                           | -940 351                  | -301 984                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>-3 047 444</b>         | <b>-752 938</b>           |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -50 577                   | -41 196                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | -87 389                   | 320 359                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>-3 185 410</b>         | <b>-473 775</b>           |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar fastighet Basen 37                         | -                         | -6 000 000                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar fastighet Basen 39                         | -5 400 000                | -600 000                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar laddboxar                                  | -131 948                  | -                         |
| Pågående nyanläggningar                                                                | -                         | -197 922                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-5 531 948</b>         | <b>-6 797 922</b>         |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                           | 20 773 783                | 2 000 000                 |
| Amortering av låneskulder                                                              | -14 124 767               | -199 480                  |
| Årets upplåtna lägenheter                                                              | 2 898 333                 | -                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>9 547 349</b>          | <b>1 800 520</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>829 991</b>            | <b>-5 471 177</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>119 739</b>            | <b>5 590 916</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>949 730</b>            | <b>119 739</b>            |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 87-120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                                 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                            | 1 648 096                 | 1 326 504                 |
| Hyror bostäder                                  | 235 101                   | 113 730                   |
| Hyror p-platser/garage                          | 105 020                   | 98 195                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall garage och p-platser | -9 408                    |                           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>1 978 809</b>          | <b>1 538 429</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter          | 1 313                     | 6 040                     |
| Andrahandsuthyrningsavgifter | -                         | 2 023                     |
| Övriga intäkter              | 4 807                     | 5 290                     |
| Försäkringsersättningar      | -                         | 4 500                     |
| <b>Summa</b>                 | <b>6 120</b>              | <b>17 853</b>             |

## Not 4 Reparationer

|                                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | 32 259                    | -                         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | -                         | 5 863                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | -                         | 1 662                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 1 800                     | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | -                         | 4 762                     |
| Huskropp                               | 17 875                    | 16 370                    |
| P-platser/garage                       | 1 450                     | -                         |
| Vattenskador                           | 34 805                    | 29 413                    |
| Övrigt                                 | -                         | 4 500                     |
| <b>Summa</b>                           | <b>88 189</b>             | <b>62 570</b>             |

## Not 5 Planerat underhåll

|                             | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 4 013                     | -                         |
| Ventilation, installationer | 242 000                   | 303 561                   |
| Huskropp, fasader           | 709 674                   | -                         |
| Huskropp, fönster           | 70 501                    | -                         |
| Huskropp, balkonger         | 362 815                   | 568 523                   |
| Huskropp, övrigt            | 1 259 525                 | -                         |
| Markytor                    | 95 812                    | -                         |
| <b>Summa</b>                | <b>2 744 340</b>          | <b>872 084</b>            |

## Not 6 Driftskostnader

|                                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift            | 120 730                   | 115 361                   |
| Besiktningsskostnader              | 1                         | 19 689                    |
| Serviceavtal                       | 1 553                     | 6 212                     |
| Förbrukningsmaterial               | 4 262                     | 1 818                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 18 212                    | 2 569                     |
| El                                 | 2 784                     | 838                       |
| Försäkringar                       | 40 887                    | 28 384                    |
| Samfälligheter                     | 682 378                   | 603 100                   |
| <b>Summa</b>                       | <b>870 807</b>            | <b>777 971</b>            |

## Not 7 Övriga kostnader

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmateriel och trycksaker | 2 424                     | 720                       |
| Tele och post                  | 2 363                     | 3 234                     |
| Förvaltningskostnader          | 64 282                    | 70 552                    |
| Jurist- och advokatkostnader   | 6 144                     | 27 966                    |
| Revision                       | 32 525                    | 34 575                    |
| Bankkostnader                  | 7 634                     | 10 948                    |
| Stämpelskatt                   | 211 840                   | 90 825                    |
| Övriga externa tjänster        | -                         | 7 500                     |
| Övriga externa kostnader       | 9 674                     | 1 299                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>336 886</b>            | <b>247 619</b>            |

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

|                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 64 374                    | 36 225                    |
| Sociala avgifter | 20 226                    | 11 382                    |
| <b>Summa</b>     | <b>84 600</b>             | <b>47 607</b>             |

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 439 997                   | 336 815                   |
| <b>Summa</b> | <b>439 997</b>            | <b>336 815</b>            |

## Not 10 Byggnader och mark

|                                           | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | 35 409 998        | 31 762 838        |
| -Mark                                     | 7 808 002         | 5 455 162         |
| -Pågående nyanläggningar                  | 797 922           | -                 |
|                                           | 44 015 922        | 37 218 000        |
| <i>Årets anskaffningar</i>                |                   |                   |
| Byggnad                                   | 3 615 573         | 3 647 160         |
| Mark                                      | 1 916 375         | 2 352 840         |
| Pågående nyanläggningar                   | -                 | 797 922           |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>49 547 870</b> | <b>44 015 922</b> |
| <br><b><i>Ingående avskrivningar</i></b>  |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                   |                   |                   |
| -Byggnader                                | -3 717 996        | -3 381 181        |
|                                           | -3 717 996        | -3 381 181        |
| <i>Årets avskrivning</i>                  |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader           | -439 997          | -336 815          |
|                                           | -439 997          | -336 815          |
| <br><b><i>Utgående avskrivningar</i></b>  | <b>-4 157 993</b> | <b>-3 717 996</b> |
| <br><b>Redovisat värde</b>                | <b>45 389 877</b> | <b>40 297 926</b> |
| <br><i>Varav</i>                          |                   |                   |
| Byggnader                                 | 35 229 035        | 31 692 002        |
| Mark                                      | 10 160 842        | 7 808 002         |
| Pågående nyanläggningar                   | -                 | 797 922           |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>                |                   |                   |
| Bostäder                                  | 47 947 000        | 44 469 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>              | <b>47 947 000</b> | <b>44 469 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                    | <i>29 090 000</i> | <i>26 971 000</i> |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 253 553        | 193 126        |
| <b>Summa</b>           | <b>253 553</b> | <b>193 126</b> |

## Not 12 Kassa och bank

|                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 933 700        | 119 739        |
| <b>Summa</b>                    | <b>933 700</b> | <b>119 739</b> |

## Not 13 Förfall fastighetslån

|                                             | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 13 737 979        | 16 026 943        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 12 579 640        | 3 641 660         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>26 317 619</b> | <b>19 668 603</b> |

## Not 14 Fastighetslån

|               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 26 317 619        | 19 668 603        |
| <b>Summa</b>  | <b>26 317 619</b> | <b>19 668 603</b> |

| Låneinstitut | Ränta   | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.       | Utg. skuld        |
|--------------|---------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Swedbank     | 1,15 %  | 2025-11-25  | 3 694 820         | -                 | -53 160            | 3 641 660         |
| Swedbank*    | 5,695 % | 2025-11-25  | 2 000 000         | -                 | -                  | 2 000 000         |
| Swedbank**   | 1,34 %  | 2023-01-25  | 3 696 820         | -                 | -3 696 820         | -                 |
| Swedbank**   | 2,97 %  | 2023-01-28  | 10 276 963        | -                 | -10 276 963        | -                 |
| SBAB *       | 4,85 %  | 2024-02-20  | -                 | 6 800 000         | -                  | 6 800 000         |
| SBAB **      | 4,82 %  | 2024-01-25  | -                 | 6 986 892         | -48 912            | 6 937 979         |
| SBAB **      | 3,63 %  | 2027-01-14  | -                 | 6 986 891         | -48 912            | 6 937 980         |
| <b>Summa</b> |         |             | <b>19 668 603</b> | <b>20 773 783</b> | <b>-14 124 767</b> | <b>26 317 619</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3 M under bindningstiden.

\*\* Dessa två lån har delades upp på två lika stora lån där det ena kapitalbands 4 år hos SBAB med en ränta på signeringsdatum på 3,63 % och amortering på 48 912 kr per år och där det andra kapitalbands 1 år med Stibor 3M hos SBAB med en ränta per 2023-12-31 på 4,82 % och amortering på 48 912 kr per år.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 51 747         | 14 752         |
| Upplupna räntekostnader                          | 4 344          | 65 459         |
| Förutbetalda intäkter                            | 159 637        | 124 057        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 25 725         | 17 700         |
| Upplupna driftskostnader                         | 4 840          | 8 522          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>246 293</b> | <b>230 490</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                        | 30 896 296        | 21 970 296        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                               | <b>30 896 296</b> | <b>21 970 296</b> |

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Hüttig  
Styrelseordförande

Allan Dreyer Andersen

Aron Wohlström

David Kisch

Erik Hultqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Sabine Dahl  
Föreningsrevisor