

Styrelsen för
Bostadrättsföreningen Beridaren
Org nr 716407-2766

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal	4
Kassaflödesanalys	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Brf Beridaren med fasighetsbeteckningen Malmö Ingelstad 5, ligger i korsningen av Beridaregatan och Östra Ryttmästaregatan bildades 1984 och är en äkta bostadsrättsförening.

Huset ritades 1910 av arkitekten Oscar Hägg och är på totalt 1694 kvm fördelade på fyra 5:or, åtta 4:or, tre 3:or och fyra 2:or. Föreningen äger marken på 700 kvm.

Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

I föreningen finns en tvättstuga som är belägen i källaren och är utrustad med två tvättmaskiner, två torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Föreningen har även ett hobbyrum för snickeri och måleri som kan nyttjas kostnadsfritt av medlemmarna. Cykelparkering finns på innergården och i källaren. Föreningen har en fin innergård med gemensamma utemöbler och grill.

Större genomförda investeringar och reparationer

1990 Bytes elledningar och elstigare och fasaden renoverades. 1998 målades trappan, dörrar och fönster mot Beridaregatan samt kökstrappan på samma sida. Porten mot Beridaregatan bytes ut.

2001 Renoverades trappuppgången mot Ö Ryttmästaregatan. 2006/2007 utfördes stambyte av vattenstammarna och relining av avloppsstammarna.

2009 Renoverades grundligt alla fönster ut mot gatan.

2011 Tätades balkongerna mot gatan. 2012 genomfördes en takrenovering och renovering av fönstren mot gården.

2012 Målning av tak och fönster mot gården

Samma år spolades även avloppsrören, skorstenarna putsades och täcktes med plåthatt, packningen till värmeväxlaren byttes och balkongdörrarna målades.

2016 Utfördes ett byte termostater på elementen i lägenheterna samt leglercentralen i källaren.

2017 En torktumlare en tvättmaskin och en avfuktare införskaffas.

2018 Ny mangel installeras och dörren till tvättrummet bytts ut mot ny

2019 Nya porttelefoner till entréer installeras

2020 Nya paneler och målning av trappuppgången till Ö. Ryttmästaregatan. Ny torktumlare installeras.

2021 Fasadrenovering och fönstermålning mot gatan. Ny tvättmaskin införskaffas.

2022 Byte av plattor till VVX samt byte av stuprör i svart stålplåt med rostfria vandalrör. OVK utfördes.

2023 OVK kontroll, rörspolning av alla ledningar, renovering av fuktskadad fasad på innergården och automatiska dörröppningar/motorbyten.

2024 Rekonstruktion av socklar i tvättrummet, återställning av avloppsrör samt reparation av skadad rör.

Föreningstämma

Ordinarie föreningstämma hölls 2024-06-09

Styrelsens sammansättning

Anette Ahberg	Ordförande
Sebastian Christensson	Sekreterare
Asterios Bratanis	Kassör
Clara Sjödin	Ordinarie ledamot
Maria Thörnblad	Ordinarie ledamot

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret .

Firmatecknare

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, även av två av styrelsens ledamöter i förening.

Föreningsvalda revisorer

Mikael Forth

Peter Westrup

Valberedning

Marie Bratani Olsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Demontering och återmontering av tvättmskinerna på nya socklar, ny stativ till torktumlare.

Åtgärdat trasig koppling i anslutning till vattenmättare

Åtgärdat skadat avloppsrör från källare till badrum.

Överlåtelser under året

Tre nya överlåtelser har skett under året.

Ekonomi under verksamhetsåret

Föreningens lån löper med rörlig ränta till vidare.
En del av överlikviditeten har placerats till fast ränta i Marginalen Bank.
För att sänka räntekostnaden har lånet på 912 tusen lösts in.

Ersättning har utgått till styrelsen motsvarande 20.000 kr lönekostnad, enligt beslut i föreningens ordinarie stämma.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel, disponeras enligt följande:

Balanserad vinst/förlust	-1 014 069
Årets resultat	-5 143
Årets avsättning enligt plan	-54 600
Årets ianspråkstagande av fond	
Balanseras i ny räkning	-1 073 812

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 340	1 220	1 303	1 139	1 125
Rörelseresultat	-5	-137	-164	27	-155
Soliditet	22%	19%	21%	23%	23%

Nyckeltal kr/kvm yta

Värmekostnad	195	196	164	166	140
El	23	24	31	22	23
Vatten	44	39	31	30	31
Skuldsättning/kvm	2 223	2 761	2 761	2 761	2 761
Avgift*	784	711	684	672	658
Avskr & underh avsettn	204	204	212	216	206
Räntekänslighet	2.8%	3.9%	4.0%	4.1%	4.1%
Skuldkvott	2.8	3.9	4.0	4.1	4.1
Sparande/kvm	152	122	178	232	238
Årsavgifternas andel i % av tot. rörelseintäkter	99	99	88	100	100

*) Avgiften består av två delar. En som baseras på andelstalet/kvm och en som består av poster som fördelas lika.

Under 2024 har sistnämnda delen av avgiften uppgått till 694 kr/mån per lägenhet. I nyckeltalet ovan anges den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter bostadsyta och år.

I avgiften förutom värme, vatten och sopphantering ingår också kabel TV, internet samt kollektiv bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen.

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Avgift för 2025

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på ca 4% för 2025 med tanke på kommande pris- och räntehöjningar. Detta med att framför allt stora delen av föreningens lån har lagts om till avsevärt högre räntor, som kommer att belasta 2025-års resultat.

Kassaflödesanalys

Ingående kassasaldo

Inbetalningar

Föreningens intäkter	1 340 452
Finansiella intäkter	42 604
Ny belåning	
Förändring kortfr fordringar	
Förändring kortfr skulder	68 040
	1 451 096

Utbetalningar

Föreningens kostnader exkl avskr	-935 329
Räntekostnader/finansiella kostnade	-190 299
Anskaffning anläggningstillgångar	—
Förändring kortfristiga fordringar	-3 907
Förändring kortfristiga skulder	
Amortering av lån	-912 000
	-2 041 535

Årets kassaförändring	-590 439
------------------------------	-----------------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 340 452	1 220 188
Summa rörelseintäkter		1 340 452	1 220 188
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-880 324	-877 813
Styrelsearvoden	3	-24 035	-24 035
Avskrivningar av materiella tillgångar	4	-262 571	-345 436
Summa rörelsekostnader		-1 166 930	-1 247 284
RÖRELSERESULTAT		173 522	-27 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter		42 604	21 875
Räntekostnader		-190 299	-101 793
Summa finansiella kostnader		-147 695	-79 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 827	-107 014
Fastighetsskatt		-30 970	-30 191
ÅRETS RESULTAT		-5 143	-137 205

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Andelar		1 800	1 800
Byggnader och mark	5	4 253 650	4 492 300
Maskiner, inventarier och installationer	6	80 082	104 004
Summa anläggningstillgångar		4 335 532	4 598 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		500	
Övriga fordringar		4 396	3 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 382	39 549
		47 278	43 371
Kassa och bank		841 051	1 431 489
Summa omsättningstillgångar		888 329	1 474 860
SUMMA TILLGÅNGAR		5 223 861	6 072 964
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och tillskott		1 864 895	1 864 895
Fond för yttre underhåll		380 905	326 305
		2 245 800	2 191 200
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 068 669	-876 864
Årets resultat		-5 143	-137 205
		-1 073 812	-1 014 069
		1 171 988	1 177 131
Långfristiga skulder			
Checkkredit (limit 275 000)		-	-
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 765 836	4 677 836
		3 765 836	4 677 836
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 528	47 918
Skatteskulder		-	226
Övriga skulder		1 129	3 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 380	166 220
		286 037	217 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 223 861	6 072 964

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 017 000	5 017 000
Ansvarsförbindelser		
Inga	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer

Underhåll/underhållsfond

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

Skatt

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	75 år
Fasad	25 år
Stambyte	20 år
Reparation av balkonger och tvätttrum	10 år
Installationer-porttelefon	10 år
Renovering av fönster	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Arsavgifter	1 327 452	1 205 149
Övriga intäkter	13 000	15 039
	1 340 452	1 220 188

Not 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ei	38 382	40 209
Renhållning	37 922	45 714
Värmekostnader	330 027	331 499
Vatten & avlopp	74 556	66 969
Städning trapphus	61 350	55 100
Städning övrigt	13 909	13 909
Fastighetsförsäkring	59 804	53 966
Internet & TV	52 404	51 328
SBC avgift	4 580	4 580
Reparation och underhåll	125 469	116 749
Redovisningstjänster	25 000	25 000
Övrigt underhåll	7 658	32 904
Övriga externa tjänster	10 400	9 728
Övriga rörelsekostnader	38 863	30 158
	880 324	877 813

Not 3 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styreslearyoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 035	4 035
	24 035	24 035

Not 4 Avskrivningar av materiella tillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	67 135	67 135
Stammar	115 356	115 356
Fönster	9	82 874
Fasad	56 149	56 149
Installationer	16 116	16 116
Byggnadsinventarier		
Inventarier och verktyg	7 806	21 199
	262 571	358 829

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnad	5 035 099	5 035 099
Fasad	1 403 725	1 403 725
Stambyte	2 307 121	2 307 121
Fönster	1 243 105	1 243 105
	<u>9 989 050</u>	<u>9 989 050</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	-2 052 238	-1 985 103
Fasad	-244 596	-168 447
Stambyte	-2 215 460	-2 100 104
Fönster	-1 243 105	-1 243 096
	<u>-5 755 399</u>	<u>-5 496 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 233 651	4 492 300
Taxeringsvärdet för fastigheten	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	459 728	459 728
Årets anskaffningar		
	<u>459 728</u>	<u>459 728</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-355 724	-331 802
Årets avskrivning enligt plan	-23 922	-23 922
	<u>-379 646</u>	<u>-355 724</u>
Redovisat värde vid årets slut	80 082	104 004
	80 082	104 004

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	20 499	18 806
Bostadsrätterna	4 580	4 580
TV/Internet	10 755	10 080
Skadedjurs övervakning	6 548	6 083
	<u>42 382</u>	<u>39 549</u>

Not 8 Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre underhålls- fond	Fritt
Utgående balans enligt balans- räkningen för föregående år	1 864 895	326 305	-1 068 669
Avsättning enligt plan		54 600	
Anspråkstagande av fond			
Årets resultat			-5 143
Vid årets slut	1 864 895	380 905	-1 073 812

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut, lång- och kortfristiga

					2024-12-31	2023-12-31
					3 765 836	4 677 836
Lån	Ränta	Ingående skuld	Förfalldatum	Upptagna lån		
SEB		912 000		–		912 000
SEB	rörlig	2 365 836	2025-02-28	2 365 836		2 365 836
SEB	rörlig	1 400 000	2025-04-28	1 400 000		1 400 000
Summa		4 677 836		3 765 836		4 677 836
Ställda säkerheter för övriga skulder						
Fastighetsinteckningar					5 017 000	5 017 000
					5 017 000	5 017 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

			2024-12-31	2023-12-31
Månadsavgifter			109 183	72 694
Eon			48 057	52 570
VA Syd			7 350	7 458
Styrelsearvoden			26 612	26 612
Övriga leverantörer			20 178	6 886
			211 380	166 220

Not 11 Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas (Folksam) medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg till alla föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring.

Malmö 2025-04-

Anette Ahlberg

Sebastian Christensson

Asterios Bratanis

Maria Thörnblad

Clara Sjödin

Revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Mikael Forth

Peter Westrup

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i BRF Beridaren i Malmö för räkenskapsåren 2024.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att min revision ger oss rimlig grund för mitt uttalande nedan.

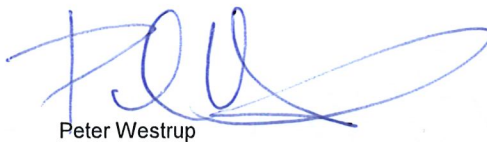
Föreningens ekonomi är god.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2025-



Mikael Forth



Peter Westrup