

Brf Gustav

Org.nr: 746000-1295

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav, 746000-1295, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-01 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Emanuel Collin	2025
Ledamot	Claudia Cuellar	2025
Ledamot	Fredrik Andersson	2026
Ledamot	Valentin Malm	2025
Suppleant	Jens Ljungwall	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Förtroendevald revisor	Nanna Axmark
Förtroendevald revisor	Josefine Månsson
Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Elin Konrad och Jens Rademacher.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gustav 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 92 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907 . Fastighetens adress är Slussgatan 14:U1-U11 .

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
79	4	9

Total tomtarea:	4 503	kvm
Total bostadsarea:	5701	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 701	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Städning	Blanka Städ
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	E.L System
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 153 kr (125 543 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (7 317 022 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-11-06 av Sweco och som uppdaterades 2023 av styrelsen. Underhållsplanen sträcker sig över 29 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 375 617 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 241 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning och underhåll fönster	2023
Renovering av fönster mot gården, trappa 1 & byte av delar av fönsterram	2022
Relining av avloppsstammar i källaren	2022
Utbyte av nedre del av stuprör	2022
Byte av grindar till gården med förstärkt inbrottsskydd för ökad trygghet	2021
Gårdsrenovering, byte av dagvattenbrunnar, markanläggning och trädgårdsmöbler	2020
Installation av individuell mätning och debitering av el (IMD)	2019
Renovation av fönster mot Fredriksbergsgatan	2019
Renovation av fönster mot Frihamnsviadukten	2018
Relining av husets vertikala avloppsstammar	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 119 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 929	4 846	4 512	4 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	998	- 6 456	- 2 135	504
Förändring av underhållsfond	1 376	0	-738	738
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	172	-6 117	-1 397	105
Sparande, kr/kvm	235	211	229	210
Soliditet, (%)	-98	-108	- 51	- 25
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	861	823	756	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	97	96	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	797	774	704	687
Driftkostnad, kr/kvm	412	453	454	427
Energikostnad, kr/kvm	282	278	277	245
Ränta, kr/kvm	139	2	23	24
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	241	200	191	191
Skuldsättning, kr/kvm	3 609	3 539	2 586	2 586
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 609	3 539	2 586	2 586
Räntekänslighet, (%)	4	4	3	
Snittränta, (%)	3.85	2.33	0.89	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	132 950	0	- 5 447 661	- 6 456 094
Disposition enligt föreningsstämma			-6 456 094	6 456 094
Avsättning till underhållsfond		1 375 617	-1 375 617	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				997 879
Vid årets slut	132 950	1 375 617	- 13 279 372	997 879

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 903 755
Årets resultat före fondändring	997 879
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 375 617
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 12 281 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 281 493
Totalt	- 12 281 493

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 543 046

4 412 508

Övriga rörelseintäkter

3

385 459

433 324

Summa rörelseintäkter

4 928 505

4 845 832

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 365 718

-10 023 937

Övriga kostnader

5

-233 048

-284 701

Personalkostnader

6

-224 591

-206 987

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-339 368

-339 342

Summa rörelsekostnader

-3 162 725

-10 854 967

RÖRELSERESULTAT

1 765 780

-6 009 135

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

23 494

22 660

Räntekostnader och liknande resultatposter

-791 395

-469 619

Summa finansiella poster

-767 901

-446 959

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

997 879

-6 456 094

RESULTAT FÖRE SKATT

997 879

-6 456 094

ÅRETS RESULTAT

997 879

-6 456 094





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	9 060 982	9 400 350
Summa materiella anläggningstillgångar		9 060 982	9 400 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 060 982	9 400 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		718	0
Övriga fordringar		213 666	207 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	248 260	290 338
Summa kortfristiga fordringar		462 644	497 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 481 841	1 044 800
Summa kassa och bank		1 481 841	1 044 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 944 485	1 542 784
SUMMA TILLGÅNGAR		11 005 467	10 943 134



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 950	132 950
Underhållsfond		1 375 617	0
Summa bundet eget kapital		1 508 567	132 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 279 372	-5 447 661
Årets resultat		997 879	-6 456 094
Summa fritt eget kapital		-12 281 493	-11 903 755
SUMMA EGET KAPITAL		-10 772 926	-11 770 805
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	20 573 000	0
Summa långfristiga skulder		20 573 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		20 573 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	0	20 173 000
Leverantörsskulder		315 209	1 709 868
Skatteskulder		14 310	18 716
Övriga skulder		-10 400	-15 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	886 274	827 463
Summa kortfristiga skulder		1 205 393	22 713 939
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 205 393	22 713 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 005 467	10 943 134



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 765 780	-6 009 135
Avskrivningar		339 368	339 342
Summa		2 105 148	-5 669 793
Erhållen ränta		23 494	22 660
Erlagd ränta		-791 395	-469 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 337 247	-6 116 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		35 340	-99 795
Minskning av rörelseskulder		-1 335 547	1 469 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 040	-4 747 322
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		14 333 000	5 433 000
Amortering av låneskulder		-13 933 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		400 000	5 433 000
Årets kassaflöde		437 040	685 678
Likvida medel vid årets början		1 044 801	359 123
Likvida medel vid årets slut		1 481 841	1 044 801



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 543 046	4 412 508
Totalt årsavgifter och hyror	4 543 046	4 412 508



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 286	14 801
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	1 650	0
El	242 305	231 863
Överlåtelseavgifter	4 179	12 605
Övriga intäkter	20 491	174 056
Kommunikation	112 548	1
	385 459	433 324
Totalt övriga rörelseintäkter	385 459	433 324

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 12 425 i form av vidarefaktureringar

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	347 344	341 310
Uppvärmning	933 270	948 526
Vatten och avlopp	329 047	293 116
Avfallshantering	33 256	59 759
Sotning	3 991	0
Teknisk förvaltning	219 709	347 449
Serviceavtal	16 110	78 834
Besiktningsskostnader	0	8 656
Snöröjning	16 326	17 320
Bevakningskostnader	0	3 772
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 015	10 120
Bredband	115 902	129 646
Kabel-TV	56 880	53 922
Försäkringar	102 731	129 247
Förbrukningsmaterial	14 024	13 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	149 960	146 188
	2 351 565	2 581 372
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 355	9 450
Markytor	0	38 767
Klottersanering	4 950	0
Vattenskador	0	32 754
Övrigt	2 981	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	14 468
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	10 116
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	10 146
Värme, installationer	3 867	5 821
Ventilation, installationer	0	1 963
El, installationer	0	2 059
	14 153	125 543
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	883 929
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	6 398 670
Markytor	0	34 423
	0	7 317 022
Totalt fastighetskostnader	2 365 718	10 023 937



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 630	7 630
Förvaltningskostnader	145 256	129 657
Revision	27 700	25 100
Tele och post	5 232	6 278
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 595	0
Kontorsmateriel och trycksaker	170	0
Bankkostnader	3 655	3 416
Stämpelskatt	30 000	92 375
IT-tjänster	2 115	2 443
Övriga externa tjänster	0	9 045
Övriga externa kostnader	6 695	8 757
Totalt övriga kostnader	233 048	284 701

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	170 897	157 500
Sociala kostnader	53 694	49 487
	224 591	206 987
Totalt personalkostnader	224 591	206 987

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	339 368	339 342
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	339 368	339 342

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 673 000	20 173 000
Summa:	21 673 000	20 173 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			17 991 783	17 991 783
Mark			113 625	113 625
Utgående anskaffningsvärden			18 105 408	18 105 408
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 8 705 058	- 8 365 716
Årets avskrivning på byggnader			- 339 368	- 339 342
Utgående avskrivningar			-9 044 426	-8 705 058
Utgående redovisat värde			9 060 982	9 400 350
<i>Varav</i>				
Byggnader			8 947 357	9 286 725
Mark			113 625	113 625
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark			38 000 000	38 000 000
			89 000 000	89 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			89 000 000	89 000 000
			89 000 000	89 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter			104 295	117 030
Förutbetalda kostnader			143 965	173 308
Summa			248 260	290 338
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 481 841	1 044 801
Summa			1 481 841	1 044 801
Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	Löst	4,77 %	0	2 000 000
Handelsbanken	Löst	4,72 %	0	5 000 000
Handelsbanken	Löst	4,72 %	0	833 000
Handelsbanken	Löst	4,64 %	0	3 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,56 %	6 240 000	6 740 000
Handelsbanken	Löst	4,72 %	0	1 600 000
Handelsbanken	Löst	4,73 %	0	1 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,91 %	7 333 000	0
Handelsbanken	2026-10-30	2,72 %	7 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			20 573 000	20 173 000
Not 13. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			0	20 173 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			20 573 000	0
Summa			20 573 000	20 173 000



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 781	68 996
Upplupna räntekostnader	50 505	72 181
Förutbetalda intäkter	435 202	407 866
Upplupna revisionsarvoden	26 300	23 600
Upplupna kostnader	242 487	254 820
Summa	886 274	827 463



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Emanuel Collin
Ordförande

Claudia Cuellar
Ledamot

Fredrik Andersson
Ledamot

Valentin Malm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Nanna Axmark
Förtroendevald revisor

Josefine Månsson
Förtroendevald revisor

Ernst & Young AB
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 18:15

SENT BY OWNER:

William Mårtensson · 06.05.2025 11:59

DOCUMENT ID:

B1bJdTIDgxx

ENVELOPE ID:

r1yO6UDggx-B1bJdTIDgxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Gustav.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Claudia Patricia Cuellar Llanos claudia@brfgustav.se	Signed Authenticated	06.05.2025 18:59 06.05.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/04) IP: 84.55.67.169
Olof Emanuel Svarte Collin emanuel.collin@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:41 06.05.2025 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/06) IP: 84.55.67.215
FREDRIK NIKLAS ANDERSSON fredrik@brfgustav.se	Signed Authenticated	06.05.2025 21:07 06.05.2025 21:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/07) IP: 84.55.67.204
Per Henrik Valentin Malm vmalm14@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:39 07.05.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 94.234.79.80
ARVID HÖJBERT Arvid.Hojbert@se.ey.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:05 07.05.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/18) IP: 213.115.97.222
JOSEFINE MÅNSSON josefine.mansson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:13 07.05.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/09) IP: 94.191.136.91
NANNA AIMÉE AXMARK nannaaxmark@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 18:15 08.05.2025 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/26) IP: 77.241.128.167

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed