



Bostadsrättsföreningen Erik Menved

769620-1966

Årsredovisning

2024-01-01 - 2024-12-31

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

2 (15)

Styrelsen för Brf Erik Menved avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Erik Menved har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning, från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38. Marken på fastigheten Erik Menved 38 innehas med äganderätt.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan (MNG) 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf Erik Menved har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Brf Erik Menved har sitt säte i Malmö.

Styrelsen har under året bestått av:

Lena Söderquist	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Carlos Villagran	Ledamot
Kristoffer Bengtsson	Ledamot t.o.m. 2024-06-25
Daniel Saadat	Ledamot fr.o.m. 2024-06-25
Per Paulun	Ledamot fr.o.m. 2024-06-25
Michael Schlegel	Suppleant fr.o.m. 2024-06-25

Revisor:

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Föreningens firma tecknas av styrelsen alt. två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 7 st. protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma ägde rum 2024-06-25. Stämman beslutade bl.a. om utbetalning av styrelsearvoden samt att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

3 (15)

Styrelsen kan kontaktas genom e-post till styrelsen@erikmenved.se eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan www.erikmenved.se.

Övrig information om Brf Erik Menved i punktform:

- Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig fram till 2060.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophanteringen sköts av Ragn-Sells.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösopor hanteras av Ragn-Sells.
- Thyssen Krupp handhar felanmälningar och service på hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.
- Föreningen har anlitat HSB Malmö för fastighetsförvaltning och skötsel.
- Joel Quist på Ehrlinders Revisionsbyrå AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 2% från och med 1 januari 2024.

Föreningens ställning och beredskap är fortsatt god. Det finns sparkapital i de 4 st. hyreslägenheterna som ännu inte ombildats, räntorna på fastighetslånen ses kontinuerligt över, kontrollen över de löpande driftskostnaderna är god och likviditeten är stabil.

Nedan följer årets väsentliga händelser i punktform:

- Målning och utbyte av armaturer i cykelrummet våning 2 Mäster Nilsgatan 14.
- Byte av motor och styrning på hiss.
- Service av ozonmaskin.
- Installation av automatisk dörröppnare våning 2 Mäster Nilsgatan 14.
- Inköp av hjärtstartare våning 2 Mäster Nilsgatan 2, 8 och 14. Information gällande utbildning i HLR.
- Påbörjande av OVK.
- Nytt gruppavtal med Tele2. Bredband500 med start 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Brf Erik Menved äger fastigheten Erik Menved 38. Fastigheten rymmer 87 st. lägenheter och 4 st. lokaler. Den totala ytan är 5 090 kvm varav lägenhetsyta 5 083 kvm och lokalyta 7 kvm. Total bostadsrättsyta per 2024-12-31 är 4 831 kvm.

Vid årets ingång fanns det 82 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Under 2024 har en ombildning skett. Av kvarvarande 4 st. hyresrätter är samtliga uthyrda. Det har under året skett 16 st. överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter och hyresintäkter	4 086	3 976	3 874	3 973	4 037
Resultat efter finansiella poster	-290	-323	-827	-333	69
Kassalikviditet	69%	113%	111%	1193%	1418%
Soliditet	57%	56%	56%	54%	55%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	762	747			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	89%	83%			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 171	12 371			
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 552	11 552			
Sparande per kvm totalyta, kr	56	24			
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	253			
Räntekänslighet (%)	16,0%	16,6%			

***Se tilläggsupplysningar för definition av nyckeltal**

Föreningen har sedan 2009 ombildat hyresrätter till bostadsrätter och i samband med detta fått in likvida medel. Styrelsen har valt att använda dessa medel till underhållsåtgärder istället för amortering. Dels sådana underhållsåtgärder som redan har utförts och dels planerade åtgärder i framtiden. Den stora kassan är inte medräknad vid beräkning av skuldsättning per kvm eller räntekänslighet. Detta behöver tas hänsyn till vid jämförelse mot andra bostadsrättsföreningar.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till avskrivningar som ej påverkar kassaflödet. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgick till 284 719 kr och årets kassaflöde från den löpande verksamheten till 522 453 kr. Föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är god.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	74 213 511	11 898 922	1 235 700	-10 867 719	-323 043	76 157 371
Dispositioner:						
Omföring balanserat resultat				-323 043	323 043	0
Omföring underhållsfond			145 500	-145 500		0
Upplåtelse bostadsrätt	1 218 229	1 476 771				2 695 000
Årets resultat					-289 981	-289 981
Belopp vid årets utgång	75 431 740	13 375 693	1 381 200	-11 336 262	-289 981	78 562 390

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

5 (15)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-11 336 262
Årets resultat	-289 981
	-11 626 243

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	145 500
Balanseras i ny räkning	-11 771 743
Totalt	-11 626 243

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

6 (15)

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 086 375	3 975 519
Övriga rörelseintäkter	2	46 586	281 813
Summa rörelsens intäkter		4 132 961	4 257 332
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 609 387	-2 782 498
Övriga externa kostnader	4	-444 825	-294 294
Personalkostnader	5	-180 000	-181 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-574 700	-582 381
Summa rörelsens kostnader		-3 808 912	-3 840 670
Rörelseresultat		324 049	416 662
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		471 989	301 149
Räntekostnader		-1 086 019	-1 040 854
Summa resultat från finansiella poster		-614 030	-739 705
Resultat efter finansiella poster		-289 981	-323 043
ÅRETS RESULTAT		-289 981	-323 043

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

7 (15)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 321 724	117 880 063
Maskiner och inventarier	7	36 549	52 910
Summa anläggningstillgångar		117 358 273	117 932 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		925	2 532
Övriga fordringar		76 914	290 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	177 222	183 889
Summa kortfristiga fordringar		255 061	477 064
Kassa och bank	9	20 606 806	17 389 353
Summa omsättningstillgångar		20 861 867	17 866 417
SUMMA TILLGÅNGAR		138 220 140	135 799 390

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

8 (15)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser inkl. upplåtelseavgifter

88 807 433

86 112 433

Underhållsfond

1 381 200

1 235 700

90 188 633

87 348 133

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 336 262

-10 867 719

Årets resultat

-289 981

-323 043

-11 626 243

-11 190 762

Summa eget kapital

78 562 390

76 157 371

Skulder

Långfristiga skulder

10

Fastighetslån

11

29 300 000

43 800 000

Summa långfristiga skulder

29 300 000

43 800 000

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

11

29 500 000

15 000 000

Leverantörsskulder

57 202

25 489

Skatteskulder

280 053

270 396

Övriga skulder

63

7 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

520 432

539 081

Summa kortfristiga skulder

30 357 750

15 842 019

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

138 220 140

135 799 390

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

9 (15)

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	324 049	416 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	574 700	582 381
Summa	898 749	999 043
Erhållen ränta	471 989	301 149
Betald ränta	-1 086 019	-1 040 854
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	284 719	259 338
Kassaflöde från förändringar i rörelseresultat		
Förändring av rörelsefordringar	222 003	-107 886
Förändring av rörelseskulder	15 731	-24 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten	522 453	126 589
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastighet, maskiner och inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	1 218 229	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 476 771	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 695 000	0
Årets kassaflöde	3 217 453	126 589
Likvida medel vid årets ingång	17 389 353	17 262 764
Likvida medel vid årets utgång	20 606 806	17 389 353

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Intäktsredovisning och hantering upplåtelseavgifter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Resultat vid försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas på följande sätt; Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningen.

Resterande del av köpeskillingen redovisas som upplåtelseavgift inom eget kapital.

Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i föreningen. De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

Underhållsfond

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Underhållsfond avser s.k. yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

Byggnader

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för ombyggnad av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstakt tillämpas (fg. år inom parentes):

Byggnader	200 år	(200 år)
Fastighetsförbättringar	20-50 år	(20-50 år)
Maskiner och inventarier	10 år	(10 år)

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

11 (15)

Definition av nyckeltal

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Soliditet

Föreningens eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

12 (15)

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	3 548 171	3 436 728
Hysesintäkter bostäder	375 237	357 855
Hysesintäkter lokaler	13 600	32 640
Bredband	123 879	122 808
Kabel-TV	4 560	4 560
El	20 928	20 928
Garage	0	0
Summa	4 086 375	3 975 519

I årsavgiften ingår värme, vatten, el och kabel-tv.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Överlåtelse, pantsättning och administrationsavgifter	44 336	19 723
Övriga intäkter	2 250	1 500
Elstöd	0	260 590
Summa	46 586	281 813

Not 3 Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	496 722	633 479
Fastighetsel	617 012	640 432
Fjärrvärme	464 694	465 548
Vatten	180 693	180 756
Fastighetsskötsel och städning	188 806	200 657
Avfallshantering	215 814	235 955
Fastighetsförsäkring	115 280	101 967
Kabel-TV och bredband	188 556	185 461
Fastighetsskatt/avgift	141 810	138 243
Summa	2 609 387	2 782 498

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

13 (15)

Not 4 Övriga externa kostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	38 125	43 844
Redovisningstjänster	70 750	71 250
Revisionsarvode	26 625	27 500
Advokat, jurist och inkassokostnader	172 194	65 681
Mäklrarvoden och försäljningskostnader	35 000	0
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	20 892	20 860
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	51 619	22 469
Hyra för garage	13 438	12 840
Övriga kostnader	16 183	29 850
Summa	444 825	294 294

Not 5 Personalkostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Föreningen har ingen anställd personal.

Utbetalda styrelsearvoden	150 147	149 477
Sociala avgifter	29 853	30 523
Övriga personalkostnader	0	1 497
Summa	180 000	181 497

Not 6 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Anskaffningar / aktiverade utgifter	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 740 019	-8 181 680
Årets avskrivningar	-558 339	-558 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 298 358	-8 740 019
Utgående redovisat värde	117 321 724	117 880 063

Bokfört värde byggnader	85 769 396	86 327 735
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
Summa bokfört värde byggnader och mark	117 321 724	117 880 063

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa taxeringsvärden	97 000 000	97 000 000

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

14 (15)

Not 7 Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	240 414	240 414
Anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 414	240 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-187 504	-163 462
Årets avskrivningar	-16 361	-24 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 865	-187 504
Utgående redovisat värde	36 549	52 910

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	110 747	105 001
Övriga förutbetalda kostnader	48 291	56 400
Upplupna ränteintäkter	18 184	22 488
Summa	177 222	183 889

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto SEB	2 259 227	1 185 230
Sparkonto SEB	9 347 579	7 204 123
Placeringskonto SEB	9 000 000	9 000 000
Summa	20 606 806	17 389 353

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 8,16% kreditränta).

Saldo på placeringskonto var per balansdagen bundet t.o.m. 2025-03-03.

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 58 800 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	29 300 000	43 800 000
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	29 500 000	15 000 000

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

15 (15)

Not 11 Fastighetslån

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetslån SEB

	Lånebelopp	Räntesats	Förfallodatum		
Lån 35838406	14 300 000	1,28%	2026-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	1,26%	2025-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	3,86%	2026-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	0,80%	2025-12-28	14 500 000	14 500 000
Summa	58 800 000			58 800 000	58 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31 2023-12-31

Upplupna driftskostnader samt arvode för redovisning och revision	200 047	244 176
Upplupna räntekostnader	5 927	6 277
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 458	288 628
Summa	520 432	539 081

Not 13 Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckningar har lämnats som säkerhet för fastighetslån	59 300 000	59 300 000
---	------------	------------

Underskrifter

Malmö 2025-

Lena Söderquist
Ordf.

Carlos Villagran

Johan Lind

Daniel Saadat

Per Paulun

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

