

Årsredovisning för
Brf Margaretha
746000-1097

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Margaretha, 746000-1097, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27, på stämman deltog 11 medlemmar från 11 hushåll.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Matilda Padoan	Ordförande	Henric Eriksson	Ledamot
Jens Hylander	Kassör	Gunnar Weibull	Suppleant
Michal Gieda	Sekteterare		

Kontakta gärna styrelsen via mail: brf-margaretha@googlegroups.com

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmateckning har varit 2 från styrelsen i förening.

Revisor

Namn:	Uppdrag:
Ingvar Andersson	Godkänd revisor
Åsa Söderberg	Medlemsrevisor

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Planeten 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 st lokal.

Bostadsrätter	Antal	Total yta	Hyresrätter	Antal	Total yta
1 rok	9	345			
2 rok	11	663			
3 rok	5	380			
4 rok	1	108			
5 rok	1	89			
Lokaler			Lokaler	1	28
Totalt antal lgh	27	1585	Lokaler	1	28

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Underhåll av grindar	2024	Ny grindarm vid C-trappan
VA-system	2023	Byte av stamventiler
Trapphus	2023	Målning av trapphus
Avloppsstammar	2021	Relining
Trädgård	2019	Nytt staket på västra tomtgränsen
Grindar	2017	Renovering och installation av kodlås
Källare och Vind	2016	Ombyggnad av råvind till etage-lgh
Elledning	2016	Nya stammar installerade
Tak	2015	Omläggning av tätskikt, restaurering av skorstenar, byte takpannor
Fasader	2015	Omfogning fasader gata och gavel
Fönster	2015	Byte
Avloppsstammar	2014	Kontrollerade 2014
Värmesystem	2013	Bytt värmecentral
Balkonger	2010	Renoverade
Vattenstammar	1995	Byte
Vattenstammar radiatorer		Ursprungliga

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras och följs upp löpande.

Planerade större underhåll 2025-2030

Renovering av balkonger	2025
Byggnation av nytt cykelställ	2025
Besiktning av dräneringsbehov	2025
Målning av plåttak, byte hängrännor o stuprör	2025
Renovering av ledstänger i trapphus	2025
Renovering av källare	2026-2027
Byte av utrustning i tvättstuga	2028
Ev byte av cirkulationspump värmesystemet	2028
Omfogning av resterande fasad	2029
Byte av stuprör	2030

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Skånsk Fastighetsförvaltning AB
Fastighetskötsel	Städexperten
Kabel-Tv	ComHem
Bredband	Bahnhof
Energistyrning	Noda
Lägenhetsel	Infometric
Fjärrvärme	Eon / Secon

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomisk översikt	Belopp i kr			
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	1 480	1 494	1 262	1 209
Rörelseresultat tkr	377	349	134	-34
Resultat efter finansiella poster tkr	9	26	55	-66
Soliditet	4	4		
Balansomslutning tkr	8 095	8 512	8 078	8 713
Årsavgift bostäder kr/m ²	897	875	763	727
Fond för yttre underhåll tkr	358	358	358	358
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	85		
Skuldsättning per kvm totalyta	4 692	4 703		
Sparande per kvm totalyta	134	135		
Energikostnad per kvm totalyta	275	273		
Genomsnittlig skuldränta (%)	5	5		
Räntekänslighet (%)	6	6		

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsförst planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Taxeringsvärde:

Fastighetstaxering 2022	25 028 000
Fastighetstaxering 2019	21 453 000
Fastighetstaxering 2016	18 351 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny, uppdaterad och långsiktig underhållsplan togs fram 2021. Planen omfattar översiktligt de kommande 50 åren. Varje år ser styrelsen i detalj över behoven de närmaste fem åren.

Under 2024 genomfördes inga större underhållsarbeten. Planering av balkongrenovering var planerat till 2024 men svårigheter att hitta rätt entreprenör som vill genomföra den lösning som föreningen efterfrågar gjorde att det arbetet flyttas till 2025.

En mindre vattenläcka från taket in till en av vindslägenheterna åtgärdades genom tätning av plåt mot en luftningskanal.

Arbetet med det nya cykelstället fortskred under 2024 och slutfördes under våren 2025. All planering och byggnation har genomförts av styrelse och medlemmar.

Trädgårdsgruppen har varit aktiv under året med underhåll av grönytor och växtlighet. Odlingarna har vuxit och fler medlemmar har anslutit till odlingsgruppen. Ett fotbollsmål har byggts.

Två gemensamma städ- och trädgårdsdagar har genomförts under året med uppslutning av ca 1/3 av hushållen.

Avgifter:

På grund av släpande prisökningar och höga räntor höjdes avgiften med 15% från 1 juli 2024. På grund av tekniska problem genomfördes dock höjningen först 1 oktober 2024, vilket avspeglas i det ekonomiska resultatet

Medlemsrevisorns yttrande

Jag har som medlemsrevisor granskat styrelseprotokoll samt förvaltningsberättelse inklusive resultat- och balansräkning.
Protokollen är upprättade på ett bra och tydligt sätt där det går att enkelt följa förloppet inom aktuella pågående ärenden. Resultat- och balansräkning är korrekt upprättade.
Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild av verksamheten och resultatet.

Åsa Söderberg
medlemsrevisor

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 377	1 002 269	358 195	-1 126 985	
Disposition enl årsstämma				25 609	
Årets resultat					8 637
Vid årets slut	42 377	1 002 269	358 195	-1 101 376	8 637

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande enligt följande:	
balanserat resultat	-1 101 376
årets resultat	8 637
Totalt	-1 092 739
disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 092 739

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 475 234	1 436 249
Övriga rörelseintäkter		4 399	58 157
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 479 633	1 494 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-692 140	-705 545
Reparation och Undrehåll	3	-67 498	-117 604
Förvaltningskostnader	4	-97 970	-95 596
Personalkostnader	5	-37 651	-34 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-207 045	-192 108
Summa rörelsekostnader		-1 102 304	-1 145 350
Rörelseresultat		377 329	349 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-368 751	-323 664
Summa finansiella poster		-368 692	-323 446
Resultat efter finansiella poster		8 637	25 610
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		8 637	25 610
Skatter			
Årets resultat		8 637	25 610

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 906 560	7 098 668
Inventarier, verktyg och installationer	9	59 751	-
Summa anläggningstillgångar		6 966 311	7 098 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 172	1 654
Övriga fordringar		56 317	11 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 066	52 941
Summa kortfristiga fordringar		93 555	66 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 035 702	1 346 902
Summa kassa och bank		1 035 702	1 346 902
Summa omsättningstillgångar		1 129 257	1 413 332
SUMMA TILLGÅNGAR		8 095 568	8 512 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 377	42 377
Upplåtelseavgift		1 002 269	1 002 269
Underhållsfond		358 195	358 195
Summa bundet eget kapital		1 402 841	1 402 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 101 376	-1 126 985
Årets resultat		8 637	25 610
Summa fritt eget kapital		-1 092 739	-1 101 375
Summa eget kapital		310 102	301 466
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 568 500	7 586 500
		7 568 500	7 586 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		98 944	84 849
Leverantörsskulder		45 341	461 331
Skatteskulder		4 900	4 900
Övriga skulder		17 599	16 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 182	56 832
Summa kortfristiga skulder		216 966	624 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 095 568	8 512 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 637	25 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	207 045	
	<u>215 682</u>	<u>25 610</u>
Betald skatt	1 107	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 789	25 610
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 232	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-407 068	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-218 511	25 610
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 568 500	7 586 500
Amortering av låneskulder	18 000	18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 586 500	7 604 500
Årets kassaflöde	7 367 989	7 630 110
Likvida medel vid årets början	1 346 901	1 119 696
Likvida medel vid årets slut	8 714 890	8 749 806

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna Redovisningsprinciper

I delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisning. Företaget följer årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperioder:	<i>År</i>
-Byggnader	80
-Ombyggnader / Standardförbättringar	10-50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Fastighetsunderhåll

Eftersom fritt eget kapital är negativt så görs ingen avsättning till underhållsfond.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter

Not 1 Omsättning

	2024	2023
HYRESINTÄKTER:		
Lokaler	51 757	48 590
	<u>51 757</u>	<u>48 590</u>
ÅRSAVGIFTER:		
Bostäder	1 301 303	1 231 780
	<u>1 301 303</u>	<u>1 231 780</u>
ÖVRIGA AVGIFTER:		
El	62 284	97 078
Bredband	58 800	58 800
	<u>121 084</u>	<u>155 878</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	4 399	12 446
Extraordinära intäkter		45 712
Pant	1 090	
Försäkringsersättningar		-
	<u>5 489</u>	<u>58 158</u>
TOTALT:	<u>1 479 633</u>	<u>1 494 406</u>

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	9 765	14 172
Städning	33 408	31 692
Service och besiktningar	11 845	16 884
El	113 532	108 661
Värme	235 912	251 226
Vatten och Avlopp	94 221	81 086
Avfall	26 629	45 154
Försäkringar	27 944	26 757
Kabel-Tv	34 261	32 642
Bredband	56 333	50 088
Fastighetsskatt	48 290	47 183
	<u>692 140</u>	<u>705 545</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2024	2023
Reparationer	48 748	83 615
	<u>48 748</u>	<u>83 615</u>
Underhåll	18 750	33 989
	<u>18 750</u>	<u>33 989</u>
TOTALT:	<u>67 498</u>	<u>117 604</u>

Not 4 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Programvaror	3 443	2 934
Revisionsarvode	5 500	5 000
Kostnader Årsstämma	2 943	648
Administrativ förvaltning	66 236	62 184
Övrig förvaltning	14 856	21 314
Bankkostnader	4 192	3 516
Advokatkostnader	800	
Summa	97 970	95 596

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 650	26 250
Summa	28 650	26 250
Sociala kostnader	9 001	8 247
Summa Personalkostnader	37 651	34 497

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Fastighetsförbättringar	192 108	192 108
Inventarier, verktyg och installationer	14 937	
Summa	207 045	192 108

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetsknutna lån	368 751	323 664
Summa	368 751	323 664

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5571000	5571000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
	5 571 000	5 571 000

Not 8 Byggnader och mark

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:	336 369	336 369
	336 369	336 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-336 369	-336 369
Utgående värde	-	-
Fastighetsförbättringar:		
Fastighetsförbättringar 50 års avskrivning	2 993 751	2 993 751
Fastighetsförbättringar 20 års avskrivning	3 539 359	3 539 359
Fastighetsförbättringar 10 års avskrivning	423 364	423 364
Vindsutbyggnad	4 494 854	4 494 854
Akkumulerade avskrivningar förbättringsutgifter	-3 723 381	-3 621 170
Akkumulerade avskrivningar vindsbyggnad	-629 279	-539 382
Årets avskrivningart byggnadsinventarier	-192 108	-192 108
Utgående värde	6 906 560	7 098 668
Summa byggnader	6 906 560	7 098 668
Mark		
Redovisat värde vid årets slut	6 906 560	7 098 668

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	158 818	158 818
-Nyanskaffningar	74 688	
Vid årets slut	233 506	158 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 818	-158 818
-Årets avskrivning enligt plan	-14 937	
Summa avskrivningar	-173 755	-158 818
Redovisat värde vid årets slut	59 751	-

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024	2023
SEB	4,68%	2024-03-20	t.o.m 2057	299 250	299 250
SEB	5,12%	2024-03-20	amorteringsfritt	988 000	988 000
SEB	4,70%	2024-03-20	t.o.m 2057	299 250	299 250
SEB	5,17%	2024-03-20	amorteringsfritt	3 000 000	3 000 000
SEB	5,12%	2024-03-20	amorteringsfritt	3 000 000	3 000 000
				7 586 500	7 586 500

Underskrifter

Malmö 2025

Matilda Padoan

Henric Eriksson

Jens Hylander

Michal Gieda

Gunnar Weibull

Ingvar Andersson
Revisor

Åsa Söderberg
Medlemsrevisor

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

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Carl Henric Michael Eriksson

16ebad25-b525-41e3-a6ee-0ebff455e701 - 2025-05-15 14:36:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c915dd57-f9c8-479b-aa71-112895012346 - SE

Michal Daniel Ehrenberg

a92a4601-744d-4593-95f8-271558bf02fc - 2025-05-15 15:19:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - eadd4ca3-625d-4d26-8cdc-9e4501804676 - SE

Jens P M Portinson Hylander

0f3aeb81-01d6-4cd6-a168-ca45022249cb - 2025-05-15 15:52:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5d482a02-b114-45f1-ae86-0175145d13af - SE

Linda Matilda Padoan

570bf569-b7b7-4777-a0df-dbf131fe8350 - 2025-05-15 21:29:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 048b1932-567c-430f-8552-22eca8140c36 - SE

Gunnar Weibull

f538d544-9fa6-400e-b4cc-f9ae09a7fe0e - 2025-05-15 21:32:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 21755c8c-f31c-4a76-9f6f-93757c10a28a - SE

Bengt Ingvar Andersson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Margareta

fee690df-33e2-436a-9601-1891bf7d9bc8 - 2025-05-16 15:06:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5840e8d0-4249-46a6-aa8a-02b8dd2b150b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ÅSA SÖDERBERG

f1fee1ee-7e6b-43db-b933-413333d2d2b4 - 2025-05-18 13:17:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3625f2e0-1423-49f1-8b5c-2dfd4bebd614 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Margaretha, organisationsnummer 746000-1097

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret 2024 (= kalenderåret 2024)

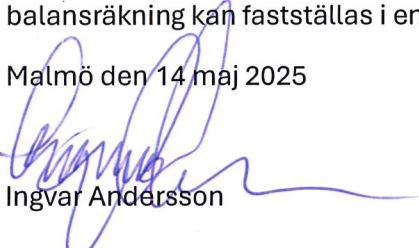
Räkenskapsmaterialet har omfattat årsredovisning, balans- och resultaträkning, grundbok, verifikationslista, bokslutsbilagor för balanskonton, kundfordringar och leverantörsskulder och löpande verifikationer.

Vid revisionen har granskningsåtgärder främst utförts avseende byggnader, inventarier och driftskostnader.

Redovisningen är bra upplagd och materialet är också i bra skick.

Vid revisionen har inga anmärkningar noterats. Jag anser därför att resultaträkning och balansräkning kan fastställas i enlighet med upprättad årsredovisning.

Malmö den 14 maj 2025


Ingvar Andersson