

Bostadsrättsföreningen

Malen 43

Org.nr: 769614-6765

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 Bostadsrättsföreningen Malen 43, 769614-6765, med säte i Helsingborg, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 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	Mathias Sonesson	2025
Ledamot	Anton Domby	2025
Ledamot	Amanda Rognsvåg	2025
Ledamot	Rola Cortaz	2025
Ledamot	Philip Johansson	2025
Suppleant	Lisa Björkelund	2025
Suppleant	Lena Ström	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Malen 43 i Helsingborg kommun med därpå uppförd byggnad med 43 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adresser är Övre Eneborgsvägen 32 A-b och Sadelmakaregatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 43 lägenheter och 2 förråd samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
11	27	5

Total tomtarea:	2 308	kvm
Total bostadsarea:	2176	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-26.

Försäkring

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.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Anderssons Fastighetsförvaltning
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Bredband2
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Fastighetsjour	Security Assistance
Skadedyrbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	Öresundskraft



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 073 kr och planerat underhåll för 73 163 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-02-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 686 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 315 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Byte av värmepump	2024
Installation belysning i gym	2022
Nya säkerhetsdörrar och postboxar	2022
Slipnings- och målningsarbete av källargolv	2021
Ny torktumlare	2021
Nya ståldörrar	2021
Nya entrémattor	2021
Installation av toalettstol i källare	2021
Byte av takfläkt	2021
Stängsel och gånggrind	2021
Armatyr i trapphus	2020
Upprättande av ny p-plats	2020
Tak	2019
Fasad	2019
Porttelefon	2019
Elinstallation vind och källare	2019
Ny tvättmaskin	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 5 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 404	2 264	2 050	2 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 32	- 2	- 256	- 162
Förändring av underhållsfond	613	672	-2	290
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-314	-21	77	-121
Sparande kr/kvm	171	151	338	241
Soliditet, %	43	42	42	42
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 066	973	897	880
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	94	95	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 036	942	897	880
Driftkostnad kr/kvm	481	472	336	338
Energikostnad kr/kvm	304	283	238	255
Ränta kr/kvm	353	280	117	126
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	315	309	303	297
Skuldsättning kr/kvm	9 778	9 923	10 152	10 153
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	9 778	9 923	10 152	10 153
Räntekänslighet (%)	9	10	11	12
Snittränta, (%)	3.61	2.83	1.16	1.24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen kan behöva höja sina avgifter ytterligare.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 846 275	1 290 465	- 3 971 794	- 2 247
Disposition enligt föreningsstämma			-2 247	2 247
Avsättning till underhållsfond		686 000	-686 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 163	73 163	
Årets resultat				- 31 806
Vid årets slut	18 846 275	1 903 302	- 4 586 878	- 31 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 974 041
Årets resultat före fondändring	- 31 806
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 686 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 163
Summa över/underskott	- 4 618 684

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 618 684
Totalt	- 4 618 684

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

2 324 260

2 126 452

Övriga rörelseintäkter

3

80 099

137 938

Summa rörelseintäkter

2 404 359

2 264 390

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 146 611

-1 146 174

Övriga kostnader

5

-116 386

-106 044

Personalkostnader

6

-79 003

-79 443

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-331 036

-331 037

Summa rörelsekostnader

-1 673 036

-1 662 698

RÖRELSERESULTAT

731 323

601 692

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 748

6 097

Räntekostnader och liknande resultatposter

-767 877

-610 036

Summa finansiella poster

-763 129

-603 939

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-31 806

-2 247

RESULTAT FÖRE SKATT

-31 806

-2 247

ÅRETS RESULTAT

-31 806

-2 247



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	37 481 591	37 812 627
Summa materiella anläggningstillgångar		37 481 591	37 812 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 481 591	37 812 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52 265	51 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 202	48 116
Summa kortfristiga fordringar		74 467	99 519
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	198 714	429 648
Summa kassa och bank		198 714	429 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		273 181	529 167
SUMMA TILLGÅNGAR		37 754 772	38 341 794



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 846 275	18 846 275
Underhållsfond		1 903 302	1 290 465
Summa bundet eget kapital		20 749 577	20 136 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 586 878	-3 971 794
Årets resultat		-31 806	-2 247
Summa fritt eget kapital		-4 618 684	-3 974 041
SUMMA EGET KAPITAL		16 130 893	16 162 699
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	5 385 000	4 983 038
Summa långfristiga skulder		5 385 000	4 983 038
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 385 000	4 983 038
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	15 891 155	16 608 417
Leverantörsskulder		70 572	135 987
Skatteskulder		6 716	8 218
Övriga skulder		8 869	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	261 567	443 135
Summa kortfristiga skulder		16 238 879	17 196 057
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 238 879	17 196 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 754 772	38 341 794



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	731 323	601 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	331 036	331 037
Summa	1 062 359	932 729
Erhållen ränta	4 748	6 097
Erlagd ränta	-767 878	-610 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 230	328 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	32 485	36 446
Minskning av rörelseskulder	-247 349	120 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 366	485 676
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	16 553 617	16 489 155
Amortering av låneskulder	-16 868 917	-16 987 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-315 300	-498 308
Årets kassaflöde	-230 934	-12 632
Likvida medel vid årets början	429 647	442 280
Likvida medel vid årets slut	198 714	429 647



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	120
Markanläggningar	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 254 410	2 050 152
Hysesintäkter		
Hyror p-platser/garage	65 050	66 000
Övriga objekt	4 800	10 300
	69 850	76 300
Totalt årsavgifter och hyror	2 324 260	2 126 452



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 563	24 246
Överlåtelseavgifter	5 732	2 416
Övriga intäkter	1 623	43 656
Kommunikation	54 181	67 620
	80 099	137 938
Totalt övriga rörelseintäkter	80 099	137 938

Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	84 315	147 945
Uppvärmning	337 130	307 668
Vatten och avlopp	240 698	160 695
Avfallshantering	39 476	56 289
Teknisk förvaltning	120 355	129 729
Serviceavtal	4 935	4 935
Snöröjning	15 339	14 633
Bevakningskostnader	3 161	2 981
Bredband	54 180	54 030
Kabel-TV	33 749	32 036
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 013	2 224
Försäkringar	27 512	24 515
Förbrukningsmaterial	12 762	20 891
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 750	68 987
	1 046 375	1 027 559
Reparationer		
Huskropp	681	44 496
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 402	2 503
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 951	15 187
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	28 080
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 519
VA & sanitet, installationer	0	4 168
Värme, installationer	1 038	4 793
El, installationer	0	5 324
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	11 545
	27 073	118 615
Planerat underhåll		
Värme, installationer	73 163	0
	1 146 611	1 146 174
Totalt fastighetskostnader	1 146 611	1 146 174



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	87 052	69 453
Revision		
Revision	24 575	21 975
Kommunikation		
Tele och post	2 418	5 753
Övriga kostnader		
Kontorsmateriel och trycksaker	519	529
Bankkostnader	1 022	350
Övriga externa tjänster	0	3 750
Övriga externa kostnader	800	4 235
	2 341	8 864
Totalt övriga kostnader	116 386	106 044

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	60 450	60 450
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	18 553	18 993
Totalt personalkostnader	79 003	79 443

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	306 004	306 005
Markanläggningar	25 032	25 032
	331 036	331 037
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	331 036	331 037



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	36 707 912	36 707 912
Mark	4 469 000	4 469 000
Markanläggningar	375 490	375 490
Utgående anskaffningsvärden	41 552 402	41 552 402
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 659 411	- 3 353 406
Markanläggningar	- 80 364	- 55 332
Årets avskrivning på byggnader	- 306 004	- 306 005
Årets avskrivning på markanläggningar	- 25 032	- 25 032
Utgående avskrivningar	-4 070 811	-3 739 775
Utgående redovisat värde	37 481 591	37 812 627
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 742 497	33 048 501
Mark	4 469 000	4 469 000
Markanläggningar	270 094	295 126
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 066 000	34 066 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
	44 866 000	44 866 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	44 800 000	44 800 000
Lokaler	66 000	66 000
	44 866 000	44 866 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 685 000	31 685 000
Summa:	31 685 000	31 685 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 202	48 116
Summa	22 202	48 116
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	198 714	429 648
Summa	198 714	429 648
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 891 155	16 608 417
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 385 000	4 983 038
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	21 276 155	21 591 455



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst		0	5 425 000
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	6 509 200
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	2 435 417
Fastighetslån Nordea	Lån löst		0	2 184 000
Fastighetslån Nordea	2025-07-16	4,61 %	4 983 038	5 037 838
Fastighetslån Nordea	2025-01-30	3,36 %	6 489 200	0
Fastighetslån Nordea	2025-03-01	3,05 %	2 262 917	0
Fastighetslån Nordea	2025-06-03	3,04 %	2 136 000	0
Fastighetslån Nordea	2026-11-18	2,59 %	5 405 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			21 276 155	21 591 455

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 443	79 443
Upplupna räntekostnader	101 971	116 284
Förutbetalda intäkter	0	167 600
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 300
Upplupna driftskostnader	57 153	59 508
Summa	261 567	443 135



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mathias Sonesson
Ordförande

Anton Domby
Ledamot

Amanda Rognsvåg
Ledamot

Rola Cortaz
Ledamot

Philip Johansson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 14:18

SENT BY OWNER:
Robin Zecevic • 17.04.2025 11:07

DOCUMENT ID:
HkfmerHAA1g

ENVELOPE ID:
ryxXgBSARJl-HkfmerHAA1g

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Malen 43.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANTON DOMBY antondomby@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:08 17.04.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/06) IP: 94.191.152.211
Per Ivar Mathias Sonesson mathias.sonesson@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:13 17.04.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/15) IP: 194.132.16.30
PHILIP RASMUS JOHANSSON phijo322@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:23 17.04.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/22) IP: 83.219.216.161
AMANDA ROGNSVÅG amandaro@live.no	Signed Authenticated	20.04.2025 21:28 17.04.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/06) IP: 83.219.216.138
ROLA CORTAS rol-cor@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 13:56 25.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/27) IP: 83.219.216.163
ANDERS MAGNUS JEPSSON Anders.Jeppsson@se.ey.com	Signed Authenticated	25.04.2025 14:18 25.04.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06) IP: 90.225.30.206

* 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