

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Malmhaug
Org nr: 746000-2756





Innehållsförteckning

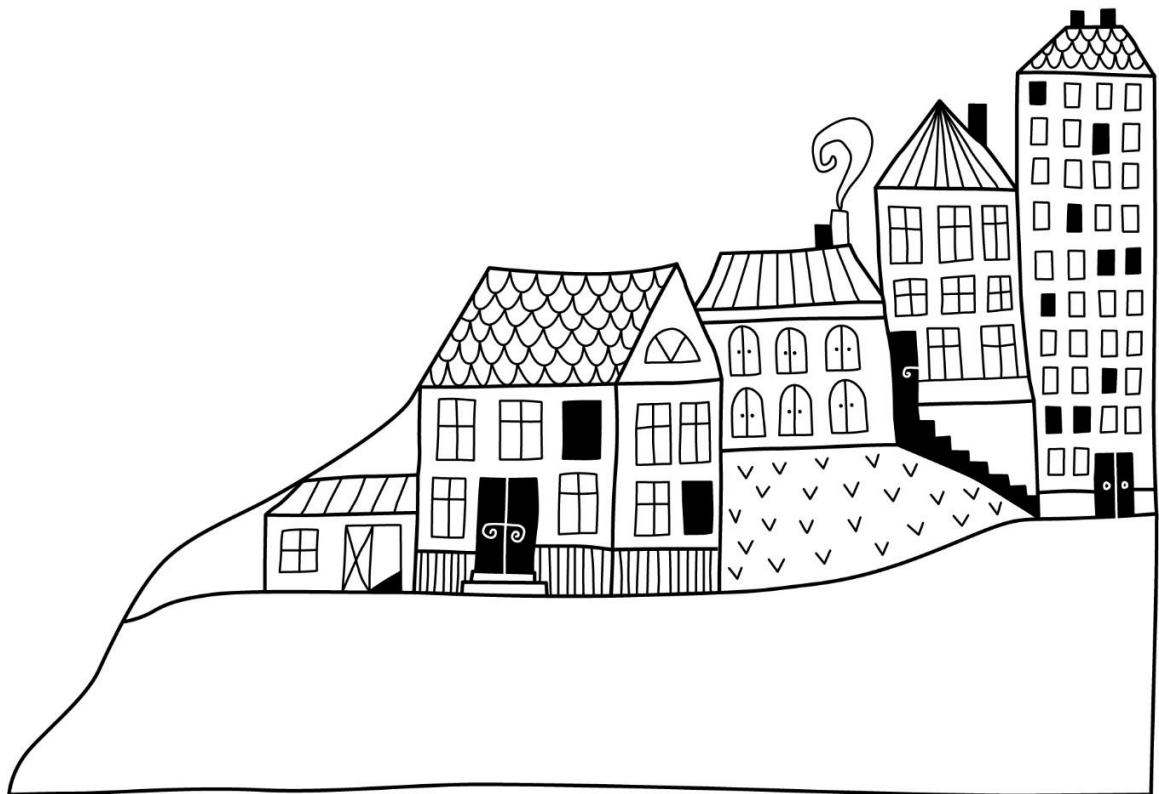
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmhaug får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är något högre än föregående år på grund av ökad intäkter under verksamhetsåret. Föreningens likviditet har under året förändrats från 70% till 53%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angorageten 18 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 37 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Sandvångsgatan 3 i Limhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	7

Total tomtarea	2 686 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 067 m ²
Lokaler bostadsrätt	73 m ²
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 0 m ²	
Årets taxeringsvärde	44 573 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 573 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 622 tkr per år.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 16 322 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 544 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 622 tkr (291 kr/m²) i enlighet med föreningens aktuella underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Reglerutrustning varmvatten	2003
Elstammar och porttelefoni	2004
Tvättstuga och Tappvattenledningar	2008
Omfogning av fasad mm	2014
Målning av balkonger	2015
Påbörjad relining	2019
Relining färdigställd	2020
Tilläggsisolering av tak	2021
IMD – El installation	2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therese Lindqvist	Ordförande	2025
Rita Sasha	Ledamot	2025
Leo Slavolainen	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Micha	Suppleant	2025
Vladimir Goliakovich	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malmö KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Christian Hoff	Förtroendevald revisor	2025



Valberedning

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Aurell	2025
Catrin Renström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



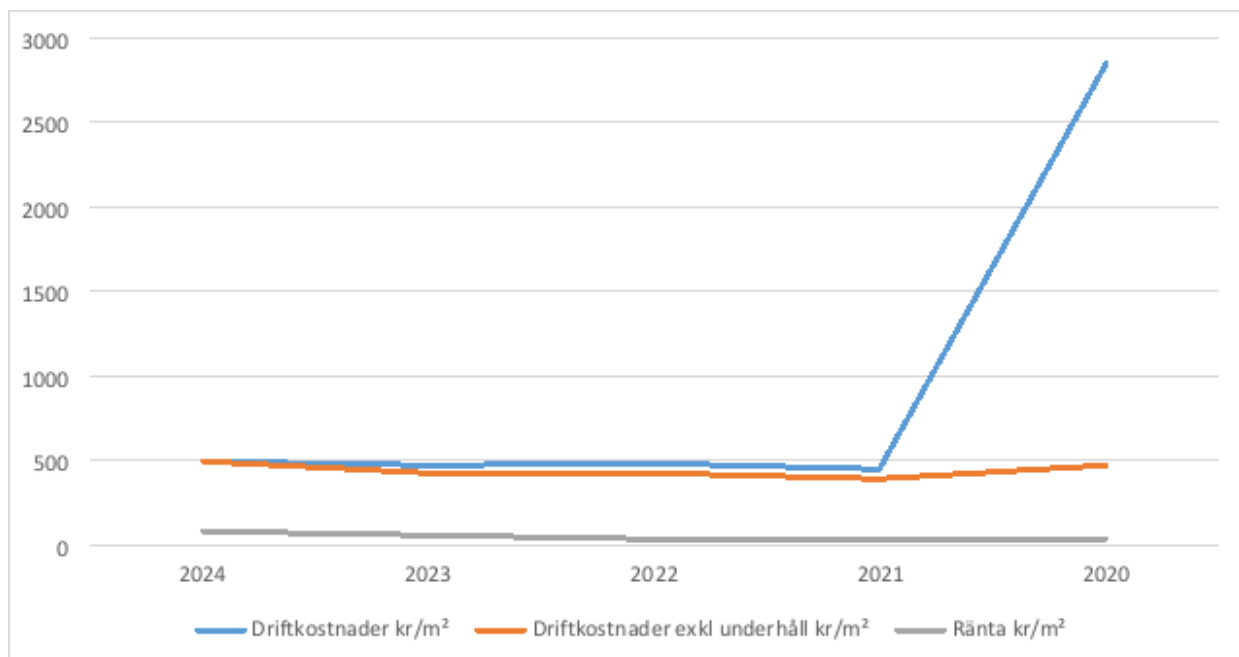
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 808	1 612	1 586	1 583	1 574
Rörelsens intäkter	1 808	1 631	1 587	1 652	1 575
Resultat efter finansiella poster*	205	176	161	287	-5 326
Årets resultat	205	176	161	287	-5 326
Resultat exkl avskrivningar	335	309	293	419	-5 200
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-287	-295	-284	-132	-5 752
Balansomslutning	14 787	14 645	14 955	14 997	15 761
Årets kassaflöde	-101	-160	85	-636	1 146
Soliditet %*	51	50	48	47	43
Likviditet %	53	70	47	335	124
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	96	97	93	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	820	731	716	716	711
Driftkostnader kr/kvm	492	466	475	445	2 846
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	492	418	422	390	464
Energikostnad kr/kvm*	253	218	194	190	182
Underhållsfond kr/kvm	943	652	418	202	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	291	282	270	258	258
Sparande kr/kvm*	156	193	190	251	-48
Ränta kr/kvm	73	56	31	34	33
Skuldsättning kr/kvm*	3 232	3 269	3 500	3 589	4 099
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 232	3 269	3 500	3 589	4 099
Räntekänslighet %*	3,9	4,5	4,9	5,0	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 644	1 194 250	10 682 650	1 395 778	-6 129 486	176 354
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					176 354	-176 354
Reservering underhållsfond				622 000	-622 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						204 942
Vid årets slut	49 644	1 194 250	10 682 650	2 017 778	-6 575 132	204 942

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 953 133
Årets resultat	204 942
Årets fondreservering enligt stadgarna	-622 000
Summa	-6 370 191

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 370 191**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 807 820	1 611 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	19 455
Summa rörelseintäkter		1 807 940	1 631 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 050 599	-992 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 945	-143 966
Personalkostnader	Not 6	-120 264	-81 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-129 852	-132 453
Summa rörelsekostnader		-1 469 661	-1 350 617
Rörelseresultat		338 280	280 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 871	16 319
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-156 210	-120 757
Summa finansiella poster		-133 338	-104 437
Resultat efter finansiella poster		204 942	176 354
Årets resultat		204 942	176 354



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 022 033	13 125 246
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	328 555	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 350 587	13 125 246
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		13 365 587	13 140 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	13 052	65
Övriga fordringar	Not 14	5 484	8 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	74 188	66 831
Summa kortfristiga fordringar		92 724	75 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 328 301	1 428 953
Summa kassa och bank		1 328 301	1 428 953
Summa omsättningstillgångar		1 421 025	1 504 429
Summa tillgångar		14 786 612	14 644 674



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 243 894	1 243 894
Uppskrivningsfond		10 682 650	10 682 650
Fond för yttre underhåll		2 017 778	1 395 778
Summa bundet eget kapital		13 944 322	13 322 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 575 133	-6 129 486
Årets resultat		204 942	176 354
Summa fritt eget kapital		-6 370 191	-5 953 133
Summa eget kapital		7 574 131	7 369 190
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 535 000	5 120 000
Summa långfristiga skulder		4 535 000	5 120 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 380 000	1 875 000
Leverantörsskulder	Not 18	46 788	34 438
Skatteskulder	Not 19	8 768	13 105
Övriga skulder	Not 20	1 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	240 501	232 942
Summa kortfristiga skulder		2 677 481	2 155 485
Summa eget kapital och skulder		14 786 612	14 644 674

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	338 280	280 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 852	132 453
	468 132	413 244
Erhållen ränta	22 871	16 319
Erlagd ränta	-156 210	-120 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	334 793	308 806
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 248	17 986
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	16 999	8 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 542	335 139
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-355 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 194	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-80 000	-495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-495 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-100 652	-159 860
Likvida medel vid årets början	1 428 953	1 588 812
Likvida medel vid årets slut	1 328 301	1 428 953
Kassa och Bank BR	1 328 301	1 428 953



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Slut avskriven
Värdehöjande åtgärder, övrigt	Linjär	28
Reglerutrustning varmvatten	Linjär	20
Elstammar och porttelefoni	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	40
Tappvattenledning	Linjär	50
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	20
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 236 036	1 144 488
Årsavgifter, lokaler	27 881	24 864
Hyror, bostäder/lokaler/p-platser	36 564	33 540
Bränsleavgifter, bostäder	325 356	301 008
Elavgifter	55 053	0
Kabel-tv-avgifter	110 112	94 600
Övriga ersättningar (pantavgift, överlåtselsavgift, övernattningslägenhet)	16 824	13 455
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-2
Summa nettoomsättning	1 807 820	1 611 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag – El bidrag	0	19 095
Övriga rörelseintäkter	120	360
Summa övriga rörelseintäkter	120	19 455

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-103 638
Reparationer	-75 975	-41 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 040	-62 523
Försäkringspremier	-39 484	-32 975
Kabel- och digital-TV	-109 471	-102 771
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 781	-2 580
Bevakningskostnader	-3 400	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 850	0
Snö- och halkbekämpning	-1 335	-177
Förbrukningsinventarier	-5 461	-3 032
Vatten	-128 457	-113 363
Fastighetsel	-150 824	-75 928
Uppvärmning	-262 024	-277 426
Sophantering och återvinning	-15 981	-34 538
Förvaltningsarvode drift	-185 516	-141 470
Summa driftskostnader	-1 050 599	-992 274



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 943	-100 238
Lokalkostnader	-1 100	-1 000
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 155
IT-kostnader	-3 221	-3 221
Arvode, yrkesrevisorer	-29 125	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 748	-3 745
Kreditupplysningar	-4 166	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 355	-4 463
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-240	0
Konsultarvoden	0	-5 250
Bankkostnader	-2 973	-2 729
Advokat och rättegångskostnader	-3 975	0
Övriga externa kostnader	-1 600	-241
Summa övriga externa kostnader	-168 945	-143 966

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-58 500	-55 000
Övriga ersättningar	0	-2 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 500	-5 000
Sociala kostnader	-28 264	-19 424
Summa personalkostnader	-120 264	-81 924

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-103 213	-132 453
Avskrivning Installationer	-26 640	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-129 852	-132 453

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 742	16 155
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	0
Övriga ränteintäkter	77	164
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 871	16 319



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-156 210	-120 757
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-156 210	-120 757

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	984 650	984 650
Mark	138 350	138 350
Tillkommande utgifter	4 730 912	4 730 912
	5 853 912	5 853 912
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 853 912	5 853 912

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-984 650	-984 650
Tillkommande utgifter	-2 426 666	-2 294 213
	-3 411 316	-3 278 863

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-103 213	-132 453
	-103 213	-132 453

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	10 682 650	10 682 650
	10 682 650	10 682 650

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	10 821 000	10 821 000
Tillkommande utgifter	2 201 033	2 304 246

Taxeringsvärden

Bostäder	44 200 000	44 200 000
Lokaler	373 000	373 000

Totalt taxeringsvärde

	44 573 000	44 573 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 373 000</i>	<i>24 373 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 818	306 818
	306 818	306 818
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	328 555	0
	328 555	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	635 373	306 818
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-306 818	-306 818
	-306 818	-306 818
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-26 640	0
	-26 640	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-306 818	-306 818
Installationer	-26 640	0
	-333 458	-306 818
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-333 458	-306 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	328 555	0
Varav		
Installationer	328 555	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andra aktier och andelar	15 000	15 000
	15 000	15 000

*Andel i föreningen, Föreningen ärger lägenhet 37, inköpt 1998 att använda som kontor/möteslokal***Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 052	65
	13 052	65

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 484	8 580
Summa övriga fordringar	5 484	8 580

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 170	39 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 218	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 800	27 347
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 188	66 831

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	787 694	764 953
Transaktionskonto	540 606	664 000
Summa kassa och bank	1 328 301	1 428 953

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 915 000	6 995 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	-2 380 000	-1 875 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 535 000	5 120 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,77 %	2024-09-28	1 875 000,00	-1 815 000,00	60 000,00	0,00
SEB	0,91%	2025-06-28	2 300 000,00	0,00	0,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-04-30	2 820 000,00	0,00	0,00	2 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-09-30	0,00	1 815 000,00	20 000,00	1 795 000,00
Summa			6 995 000,00	0,00	80 000,00	6 915 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 2 300 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	46 788	34 438
Summa leverantörsskulder	46 788	34 438

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 768	13 105
Summa skatteskulder	8 768	13 105

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 424	0
Summa övriga skulder	1 424	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 850	18 854
Upplupna driftskostnader	8 331	0
Upplupna elkostnader	17 221	9 560
Upplupna vattenavgifter	10 776	9 697
Upplupna värmekostnader	34 291	36 258
Upplupna kostnader för renhållning	372	2 799
Upplupna revisionsarvoden	25 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 850	6 413
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 810	130 361
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 501	232 942

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 912 500	8 912 500

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Therese Lindqvist
Ordförande

Rita Möller
Ledamot

Leo Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Christian Hoff
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Malmhaug

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Malmhaug i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557547510547

Dokument

Årsredovisning Malmhaug 2024

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2025-05-22 16:25:34 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2025-05-23 14:20:38 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Therese Lindqvist (TL) thereseingman@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THERESE MARIA INGMAN LINDQVIST" Signerade 2025-05-23 11:11:41 CEST (+0200)	Leo Savolainen (LS) savolainen.leo@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEO SAVOLAINEN" Signerade 2025-05-22 19:19:15 CEST (+0200)
Rita Möller (RM) ritasasha@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anatolievna Rita Möller" Signerade 2025-05-23 08:34:33 CEST (+0200)	Christian Hoff (CH) mail@christianhoff.eu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN HOFF" Signerade 2025-05-23 12:06:20 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547510547

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-23 14:20:38 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

