

# Brf Gustav Adolf i Malmö

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**



Årsredovisning för  
**Brf Gustav Adolf i Malmö**  
716438-6000  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav Adolf i Malmö, 716438-6000, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår ej i samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Henriksson	Ordförande	2024
Jan Brandt	Ledamot	2024
Nirvan Richter	Ledamot	2024
Mikael Persson	Ledamot	2024
Nils-Urban Råwall	Ledamot	2024
Dennis Blomqvist	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

#### Internrevisor

Andrei Moticeac Föreningsvald revisor

### Firmateckning

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Väveriet 31 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Engelbrektskatan 19 och Stora Nygatan 53.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	5 st	3 st	2 st	5 st

Total tomtarea:	680 kvm
Total bostadsarea:	2 187 kvm
Total lokalarea:	607 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Playbake Konditori	104 kvm	2026-01-31
Nguyens Sandwiches	90 kvm	2026-06-30
Prahls Guld & Juveler	50 kvm	2024-09-30
Beauty Salon	34 kvm	2025-09-30
Instyle Nails	46 kvm	2026-12-31
Galerie Leger	205 kvm	2024-02-28
Kadum MK	78 kvm	2027-12-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

BP Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Servicebyrå i Malmö	Städning
Servicebyrå i Malmö	Gångbanerenhållning
Bredband2	Bredband
Tele2	TV
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme med serviceavtal
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar



## **Reparationer och Underhåll**

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 131 426 kr och planerat underhåll för 2 198 146 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som reviderades 2019-11-15 av Sigma.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 500 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm baserat på bostads- och lokalarea.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

### Överlåtelse

Under 2023 har en överlåtelse ägt rum. Louise Peters lämnade föreningen Mikael Nyquist är ny medlem.

### Butikslokaler

Under 2023 öppnade Kadum hårsalong i nyrenoverad lokal.

### Underhåll och renoveringar

Under året har bland annat följande underhållsarbeten genomförts.

- " Relining av avloppsledningar i fastigheten har utförts.
- " Installation av nytt ventilationssystem i lokalerna mot Stora Nygatan slutfördes.
- " Översyn (putsning och målning) av källarväggar har gjorts.
- " Belysning i hiss, av skyltar och entréer i till lokalerna har bytts ut.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.  
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändra årsavgiften senast den 1 januari 2024 då avgiften höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.  
Utöver årsavgift debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 884	2 907	2 723	2 877
Resultat efter finansiella poster	-2 011	490	188	652
Förändring av underhållsfond	-836	339	-3	500
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 139	732	773	739
Sparande, kr / kvm	320	441	455	485
Soliditet (%)	45	47	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	595	585	584	584
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	45	44	47	44
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	572	561	561	561
Lokalhyra, kr / kvm	2 564	2 266	2 103	2 302
Driftskostnad, kr / kvm	350	333	309	276
Energikostnad, kr / kvm	189	186	159	633
Ränta, kr / kvm	259	117	123	135
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	179	179	179	179
Lån, kr / kvm	8 940	9 010	9 147	9 397
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 422	11 511	11 685	12 006
Räntekänslighet (%)	19	20	20	21
Snittränta (%)	2,89	1,30	1,35	1,44

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>836 071</b>	<b>-1 809 613</b>	<b>490 001</b>
Disposition enligt föreningsstämma				490 001	-490 001
Avsättning till underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 336 071	1 336 071	
Årets resultat					-2 011 080
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>-</b>	<b>-483 541</b>	<b>-2 011 080</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 319 613
Årets resultat före fondförändring	-2 011 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 336 071
Summa över/underskott	-2 494 622

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 494 622**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 673 939	2 588 175
Övriga rörelseintäkter	3	209 899	318 871
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 883 838</b>	<b>2 907 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 306 616	-1 374 864
Övriga externa kostnader	7	-170 749	-135 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-707 571	-581 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 184 936</b>	<b>-2 091 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 301 098</b>	<b>815 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 826	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 808	-326 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-709 982</b>	<b>-325 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 011 080</b>	<b>490 001</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 011 080</b>	<b>490 001</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	45 768 707	46 110 523
Inventarier, maskiner och installationer	11	35 000	35 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 803 707	46 145 523

**Summa anläggningstillgångar**

		45 803 707	46 145 523
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		126 974	58 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 535	40 821
Summa kortfristiga fordringar		169 509	99 531

***Kassa och bank***

	13	493 766	2 416 406
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		663 275	2 515 937
--	--	---------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		46 466 982	48 661 460
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 173 974	23 173 974
Underhållsfond		-	836 071
Summa bundet eget kapital		23 173 974	24 010 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-483 542	-1 809 614
Årets resultat		-2 011 080	490 001
Summa fritt eget kapital		-2 494 622	-1 319 613
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 679 352</b>	<b>22 690 432</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 919 512	10 574 746
Summa långfristiga skulder		6 919 512	10 574 746
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 059 511	14 599 487
Leverantörsskulder		101 283	215 021
Övriga skulder		311 972	209 523
Skatteskulder		6 396	5 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	388 956	367 038
Summa kortfristiga skulder		18 868 118	15 396 282
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 466 982</b>	<b>48 661 460</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 301 097	815 364
Avskrivningar	707 571	581 141
	<b>-593 526</b>	<b>1 396 505</b>
Erhållen ränta	12 826	1 190
Erlagd ränta	-722 809	-326 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 303 509</b>	<b>1 071 142</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-69 978	-16 812
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 812	92 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 361 675</b>	<b>1 146 650</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 755	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-365 755</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 422 035	9 098 360
Amortering av låneskulder	-14 617 245	-9 480 056
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-195 210</b>	<b>-381 696</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 922 640</b>	<b>764 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 416 406</b>	<b>1 651 452</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>493 766</b>	<b>2 416 406</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnad	120 år
Ombyggnader	10-50 år
Markanläggningar	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 251 061	1 226 508
Hyror lokaler	1 422 878	1 361 667
<b>Summa</b>	<b>2 673 939</b>	<b>2 588 175</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	50 800	52 000
Ventilation	-	2 500
El	23 484	-
Debiterad fastighetsskatt	96 286	96 996
Överlåtelseavgifter	1 313	2 416
Övriga intäkter*	38 016	164 959
<b>Summa</b>	<b>209 899</b>	<b>318 871</b>

\*I posten Övriga intäkter ingår det för 2023, 37 479 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	4 583	10 354
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 051	13 220
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 256	31 309
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 285	4 529
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 703	570
VA & sanitet, installationer	699	73 274
Värme, installationer	-	39 526
Ventilation, installationer	10 611	9 467
El, installationer	8 454	2 547
Hiss	11 205	2 525
Huskropp	8 329	96 180
Markytor	8 250	-
<b>Summa</b>	<b>131 426</b>	<b>283 501</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	365 755	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	83 780	-
VA & sanitet, installationer	1 748 611	161 012
<b>Summa</b>	<b>2 198 146</b>	<b>161 012</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	144 523	143 333
Teknisk förvaltning	97 853	81 329
Sotning	4 394	-
Besiktningkostnader	6 863	2 021
Gångbanerrenhållning	7 980	6 769
Snöröjning	-	9 662
Serviceavtal	14 501	13 755
Förbrukningsmaterial	7 929	5 348
El	100 918	150 982
Uppvärmning	352 257	305 069
Vatten och avlopp	73 749	63 532
Avfallshantering	46 912	42 076
Försäkringar	33 197	30 870
Systematiskt brandskyddsarbete	3 660	3 181
Kabel-TV	18 718	16 902
Bredband	62 550	54 293
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 040	1 229
<b>Summa</b>	<b>977 044</b>	<b>930 351</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 079	-
Tele och post	1 119	1 865
Förvaltningskostnader	87 817	81 932
Revision	18 750	21 735
Självrisker vid skada	-	24 100
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	50 489	-
Jurist- och advokatkostnader	443	-
Bankkostnader	2 850	1 168
IT-tjänster	1 257	419
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 730	4 458
Övriga externa kostnader	1 215	-
<b>Summa</b>	<b>170 749</b>	<b>135 677</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	657 850	531 419
Markanläggningar	49 721	49 722
<b>Summa</b>	<b>707 571</b>	<b>581 141</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 956 109	42 956 109
-Mark	9 694 795	9 694 795
-Markanläggningar	497 278	497 278
	53 148 182	53 148 182
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	365 755	-
	365 755	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>53 513 937</b>	<b>53 148 182</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 838 770	-6 307 351
-Markanläggningar	-198 889	-149 167
	-7 037 659	-6 456 518
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-657 850	-531 419
-Årets avskrivning på markanläggning	-49 721	-49 722
	-707 571	-581 141
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 745 230</b>	<b>-7 037 659</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 768 707</b>	<b>46 110 523</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 825 244	36 117 339
Mark	9 694 795	9 694 795
Markanläggningar	248 669	298 390
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	11 751 000	11 751 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 951 000</b>	<b>68 951 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 600 000</i>	<i>30 600 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 161	141 161
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>141 161</b>	<b>141 161</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-106 161	-106 161
	-106 161	-106 161
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-106 161</b>	<b>-106 161</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	42 534	40 821
<b>Summa</b>	<b>42 534</b>	<b>40 821</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	276 562	2 261 796
Depositionskonto	217 204	154 610
<b>Summa</b>	<b>493 766</b>	<b>2 416 406</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 059 511	14 599 487
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 919 512	10 574 746
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 979 023</b>	<b>25 174 233</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	24 979 023	25 174 233
<b>Summa</b>	<b>24 979 023</b>	<b>25 174 233</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,96 %	Löst	5 304 964	-	5 304 964	-
Stadshypotek	3,04 %	Löst	4 093 767	-	4 093 767	-
Stadshypotek	3,26 %	Löst	3 780 000	-	3 780 000	-
Stadshypotek	1,55 %	Löst	1 338 728	-	1 338 728	-
Stadshypotek	1,50 %	2024-03-01	3 737 262	-	-	3 737 262
Stadshypotek	1,07 %	2025-12-30	6 919 512	-	-	6 919 512
Stadshypotek*	4,65 %	2024-03-04	-	5 304 964	39 786	5 265 178
Stadshypotek*	4,66 %	2024-09-02	-	4 093 767	-	4 093 767
Stadshypotek*	4,59 %	2024-12-30	-	3 780 000	-	3 780 000
Stadshypotek*	4,63 %	2024-03-28	-	1 243 304	60 000	1 183 304
<b>Summa</b>			<b>25 174 233</b>	<b>14 422 035</b>	<b>14 617 245</b>	<b>24 979 023</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 697	23 356
Förutbetalda intäkter	195 755	204 015
Upplupna revisionsarvoden	19 700	19 700
Upplupna driftskostnader	137 804	119 967
<b>Summa</b>	<b>388 956</b>	<b>367 038</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Henriksson  
Styrelseordförande

Jan Brandt

Nirvan Richter

Mikael Persson

Nils-Urban Råwall

Dennis Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Andrei Moticeac  
Föreningsvald revisor



**Brf Gustav Adolf i Malmö - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 12:43PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663B45DABA5EB  
MAJ 20 2024 12:43PM











**BREDABLICK**

Andrei Moticeac (Esignatur)

moticeacandrei@hotmail.com

Signerad: Maj 16 2024 03:37PM



Maj 08 2024 11:44AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 08 2024 11:50AM	Hans Mikael Henriksson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 12 2024 12:14PM	 HANS MIKAEL HENRIKSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2024 03:58PM	Jan Olof Brandt granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 08 2024 03:59PM	 JAN BRANDT signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 11 2024 10:52AM	Nirvan Richter granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 11 2024 11:18AM	 Karl Erik Anand Nirvan Richter signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2024 11:50AM	Mikael Persson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 16 2024 03:27PM	 MIKAEL PERSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 13 2024 07:48AM	Nils-Urban Råwall granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 07:53AM	 Nils-Urban Råwall signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 12 2024 04:50PM	Dennis Blomqvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 12 2024 04:52PM	 Dennis Martin Stefan Blomqvist signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 06:58PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 20 2024 12:43PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 03:36PM	Andrei Moticeac granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 16 2024 03:37PM	 ANDREI MOTICEAC signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 03:37PM	Dokumentet har signerats	



Årsredovisning för  
**Brf Gustav Adolf i Malmö**  
716438-6000  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gustav Adolf i Malmö, 716438-6000, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår ej i samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mikael Henriksson	Ordförande	2024
Jan Brandt	Ledamot	2024
Nirvan Richter	Ledamot	2024
Mikael Persson	Ledamot	2024
Nils-Urban Råwall	Ledamot	2024
Dennis Blomqvist	Ledamot	2024

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor

#### Internrevisor

Andrei Moticeac Föreningsvald revisor

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Väveriet 31 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Engelbrektskatan 19 och Stora Nygatan 53.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	5 st	3 st	2 st	5 st

Total tomtarea:	680 kvm
Total bostadsarea:	2 187 kvm
Total lokalarea:	607 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Playbake Konditori	104 kvm	2026-01-31
Nguyens Sandwiches	90 kvm	2026-06-30
Prahls Guld & Juveler	50 kvm	2024-09-30
Beauty Salon	34 kvm	2025-09-30
Instyle Nails	46 kvm	2026-12-31
Galerie Leger	205 kvm	2024-02-28
Kadum MK	78 kvm	2027-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

BP Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Servicebyrå i Malmö	Städning
Servicebyrå i Malmö	Gångbaneranhållning
Bredband2	Bredband
Tele2	TV
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme med serviceavtal
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar



## **Reparationer och Underhåll**

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 131 426 kr och planerat underhåll för 2 198 146 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som reviderades 2019-11-15 av Sigma.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 500 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm baserat på bostads- och lokalarea.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

## **Styrelsens ord**

### Överlåtelse

Under 2023 har en överlåtelse ägt rum. Louise Peters lämnade föreningen Mikael Nyquist är ny medlem.

### Butikslokaler

Under 2023 öppnade Kadum hårsalong i nyrenoverad lokal.

### Underhåll och renoveringar

Under året har bland annat följande underhållsarbeten genomförts.

- " Relining av avloppsledningar i fastigheten har utförts.
- " Installation av nytt ventilationssystem i lokalerna mot Stora Nygatan slutfördes.
- " Översyn (putsning och målning) av källarväggar har gjorts.
- " Belysning i hiss, av skyltar och entréer i till lokalerna har bytts ut.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.  
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändra årsavgiften senast den 1 januari 2024 då avgiften höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.  
Utöver årsavgift debiteras samtliga lägenheter för bredband.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 884	2 907	2 723	2 877
Resultat efter finansiella poster	-2 011	490	188	652
Förändring av underhållsfond	-836	339	-3	500
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 139	732	773	739
Sparande, kr / kvm	320	441	455	485
Soliditet (%)	45	47	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	595	585	584	584
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	45	44	47	44
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	572	561	561	561
Lokalhyra, kr / kvm	2 564	2 266	2 103	2 302
Driftskostnad, kr / kvm	350	333	309	276
Energikostnad, kr / kvm	189	186	159	633
Ränta, kr / kvm	259	117	123	135
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	179	179	179	179
Lån, kr / kvm	8 940	9 010	9 147	9 397
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 422	11 511	11 685	12 006
Räntekänslighet (%)	19	20	20	21
Snittränta (%)	2,89	1,30	1,35	1,44

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>836 071</b>	<b>-1 809 613</b>	<b>490 001</b>
Disposition enligt föreningsstämma				490 001	-490 001
Avsättning till underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 336 071	1 336 071	
Årets resultat					-2 011 080
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 874 440</b>	<b>299 534</b>	<b>-</b>	<b>-483 541</b>	<b>-2 011 080</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 319 613
Årets resultat före fondförändring	-2 011 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 336 071
Summa över/underskott	-2 494 622

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 494 622**

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 673 939	2 588 175
Övriga rörelseintäkter	3	209 899	318 871
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 883 838</b>	<b>2 907 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 306 616	-1 374 864
Övriga externa kostnader	7	-170 749	-135 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-707 571	-581 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 184 936</b>	<b>-2 091 682</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 301 098</b>	<b>815 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 826	1 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 808	-326 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-709 982</b>	<b>-325 363</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 011 080</b>	<b>490 001</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 011 080</b>	<b>490 001</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	45 768 707	46 110 523
Inventarier, maskiner och installationer	11	35 000	35 000
Summa materiella anläggningstillgångar		45 803 707	46 145 523
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 803 707	46 145 523
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		126 974	58 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 535	40 821
Summa kortfristiga fordringar		169 509	99 531
<b>Kassa och bank</b>	13	493 766	2 416 406
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		663 275	2 515 937
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 466 982	48 661 460

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 173 974	23 173 974
Underhållsfond		-	836 071
Summa bundet eget kapital		23 173 974	24 010 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-483 542	-1 809 614
Årets resultat		-2 011 080	490 001
Summa fritt eget kapital		-2 494 622	-1 319 613
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 679 352</b>	<b>22 690 432</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 919 512	10 574 746
Summa långfristiga skulder		6 919 512	10 574 746
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	18 059 511	14 599 487
Leverantörsskulder		101 283	215 021
Övriga skulder		311 972	209 523
Skatteskulder		6 396	5 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	388 956	367 038
Summa kortfristiga skulder		18 868 118	15 396 282
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 466 982</b>	<b>48 661 460</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 301 097	815 364
Avskrivningar	707 571	581 141
	<b>-593 526</b>	<b>1 396 505</b>
Erhållen ränta	12 826	1 190
Erlagd ränta	-722 809	-326 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 303 509</b>	<b>1 071 142</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-69 978	-16 812
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 812	92 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 361 675</b>	<b>1 146 650</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 755	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-365 755</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 422 035	9 098 360
Amortering av låneskulder	-14 617 245	-9 480 056
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-195 210</b>	<b>-381 696</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 922 640</b>	<b>764 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 416 406</b>	<b>1 651 452</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>493 766</b>	<b>2 416 406</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnad	120 år
Ombyggnader	10-50 år
Markanläggningar	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 251 061	1 226 508
Hyror lokaler	1 422 878	1 361 667
<b>Summa</b>	<b>2 673 939</b>	<b>2 588 175</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	50 800	52 000
Ventilation	-	2 500
El	23 484	-
Debiterad fastighetsskatt	96 286	96 996
Överlåtelseavgifter	1 313	2 416
Övriga intäkter*	38 016	164 959
<b>Summa</b>	<b>209 899</b>	<b>318 871</b>

\*I posten Övriga intäkter ingår det för 2023, 37 479 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	4 583	10 354
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 051	13 220
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 256	31 309
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 285	4 529
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 703	570
VA & sanitet, installationer	699	73 274
Värme, installationer	-	39 526
Ventilation, installationer	10 611	9 467
El, installationer	8 454	2 547
Hiss	11 205	2 525
Huskropp	8 329	96 180
Markytor	8 250	-
<b>Summa</b>	<b>131 426</b>	<b>283 501</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	365 755	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	83 780	-
VA & sanitet, installationer	1 748 611	161 012
<b>Summa</b>	<b>2 198 146</b>	<b>161 012</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	144 523	143 333
Teknisk förvaltning	97 853	81 329
Sotning	4 394	-
Besiktningkostnader	6 863	2 021
Gångbanerrenhållning	7 980	6 769
Snöröjning	-	9 662
Serviceavtal	14 501	13 755
Förbrukningsmaterial	7 929	5 348
El	100 918	150 982
Uppvärmning	352 257	305 069
Vatten och avlopp	73 749	63 532
Avfallshantering	46 912	42 076
Försäkringar	33 197	30 870
Systematiskt brandskyddsarbete	3 660	3 181
Kabel-TV	18 718	16 902
Bredband	62 550	54 293
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 040	1 229
<b>Summa</b>	<b>977 044</b>	<b>930 351</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 079	-
Tele och post	1 119	1 865
Förvaltningskostnader	87 817	81 932
Revision	18 750	21 735
Självrisker vid skada	-	24 100
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	50 489	-
Jurist- och advokatkostnader	443	-
Bankkostnader	2 850	1 168
IT-tjänster	1 257	419
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 730	4 458
Övriga externa kostnader	1 215	-
<b>Summa</b>	<b>170 749</b>	<b>135 677</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	657 850	531 419
Markanläggningar	49 721	49 722
<b>Summa</b>	<b>707 571</b>	<b>581 141</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 956 109	42 956 109
-Mark	9 694 795	9 694 795
-Markanläggningar	497 278	497 278
	53 148 182	53 148 182
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	365 755	-
	365 755	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>53 513 937</b>	<b>53 148 182</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 838 770	-6 307 351
-Markanläggningar	-198 889	-149 167
	-7 037 659	-6 456 518
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-657 850	-531 419
-Årets avskrivning på markanläggning	-49 721	-49 722
	-707 571	-581 141
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-7 745 230</b>	<b>-7 037 659</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 768 707</b>	<b>46 110 523</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 825 244	36 117 339
Mark	9 694 795	9 694 795
Markanläggningar	248 669	298 390
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 200 000	57 200 000
Lokaler	11 751 000	11 751 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>68 951 000</b>	<b>68 951 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 600 000</i>	<i>30 600 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 161	141 161
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>141 161</b>	<b>141 161</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-106 161	-106 161
	-106 161	-106 161
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-106 161</b>	<b>-106 161</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	42 534	40 821
<b>Summa</b>	<b>42 534</b>	<b>40 821</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	276 562	2 261 796
Depositionskonto	217 204	154 610
<b>Summa</b>	<b>493 766</b>	<b>2 416 406</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 059 511	14 599 487
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 919 512	10 574 746
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 979 023</b>	<b>25 174 233</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	24 979 023	25 174 233
<b>Summa</b>	<b>24 979 023</b>	<b>25 174 233</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,96 %	Löst	5 304 964	-	5 304 964	-
Stadshypotek	3,04 %	Löst	4 093 767	-	4 093 767	-
Stadshypotek	3,26 %	Löst	3 780 000	-	3 780 000	-
Stadshypotek	1,55 %	Löst	1 338 728	-	1 338 728	-
Stadshypotek	1,50 %	2024-03-01	3 737 262	-	-	3 737 262
Stadshypotek	1,07 %	2025-12-30	6 919 512	-	-	6 919 512
Stadshypotek*	4,65 %	2024-03-04	-	5 304 964	39 786	5 265 178
Stadshypotek*	4,66 %	2024-09-02	-	4 093 767	-	4 093 767
Stadshypotek*	4,59 %	2024-12-30	-	3 780 000	-	3 780 000
Stadshypotek*	4,63 %	2024-03-28	-	1 243 304	60 000	1 183 304
<b>Summa</b>			<b>25 174 233</b>	<b>14 422 035</b>	<b>14 617 245</b>	<b>24 979 023</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 697	23 356
Förutbetalda intäkter	195 755	204 015
Upplupna revisionsarvoden	19 700	19 700
Upplupna driftskostnader	137 804	119 967
<b>Summa</b>	<b>388 956</b>	<b>367 038</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 500 000	33 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 500 000</b>	<b>33 500 000</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Henriksson  
Styrelseordförande

Jan Brandt

Nirvan Richter

Mikael Persson

Nils-Urban Råwall

Dennis Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Andrei Moticeac  
Föreningsvald revisor



**Brf Gustav Adolf i Malmö - Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 12:43PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663B45DABA5EB  
MAJ 20 2024 12:43PM



**BREDABLICK**









Andrei Moticeac (Esignatur)

moticeacandrei@hotmail.com

Signerad: Maj 16 2024 03:37PM





Maj 08 2024 11:44AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 08 2024 11:50AM	Hans Mikael Henriksson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 12 2024 12:14PM	 HANS MIKAEL HENRIKSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2024 03:58PM	Jan Olof Brandt granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 08 2024 03:59PM	 JAN BRANDT signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 11 2024 10:52AM	Nirvan Richter granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 11 2024 11:18AM	 Karl Erik Anand Nirvan Richter signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2024 11:50AM	Mikael Persson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 16 2024 03:27PM	 MIKAEL PERSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 13 2024 07:48AM	Nils-Urban Råwall granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 13 2024 07:53AM	 Nils-Urban Råwall signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 12 2024 04:50PM	Dennis Blomqvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 12 2024 04:52PM	 Dennis Martin Stefan Blomqvist signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 06:58PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 20 2024 12:43PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 03:36PM	Andrei Moticeac granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 16 2024 03:37PM	 ANDREI MOTICEAC signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 16 2024 03:37PM	Dokumentet har signerats	



## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

