

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsförening Hertigen i
Malmö
Org nr: 769608-1095





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hertigen i Malmö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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 2002-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-19. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av minskad underhållsarbete från förra året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 178 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 4 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 50 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1928. Fastigheternas adress är Erik Dahlbergsg 26, Helmfeltg. 11 och Thottsg 16.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	1
2 rok	17
2,5 rok	28
3 rok	2
4 rok	2
Totalt	50

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokal	5

Total tomtarea 1 290 m²

Bostäder bostadsrätt 3 084 m²

Total bostadsarea 3 084 m²

Lokaler hyresrätt 245 m²

Total lokalarea 245 m²



Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 245m²

Årets taxeringsvärde	65 535 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	65 535 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Fastighets service	Sekant fastighetsservice AB
Hiss service	Thyssen Hiss AB
Lokalvård	Ultra Clean AB
Kabel-Tv	Tele 2 Sverige AB

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 163 tkr och planerat underhåll för 410 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 336 tkr i enlighet med föreningens aktuella underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya Stamar	2003	
Renovering av trapphus	2006	
Renovering av fasader	2007	
Ombyggnad av pannrum	2008	
Ny ramp renov. värmesystem	2010	
Ytterdörrar och fönster till butikerna	2012	
Tvättstuga	2015	
Fönsterbyte till lägenheterna	2016-2017	
Fasadrenovering	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	409 798

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Gärdén	Ordförande	2026
Andreas Nelson	Ledamot	2026
Jakob Sandman	Ledamot	2025
Astrid Larsson	Ledamot	2026
Martin Skude	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Farnaz Jalalvand	Suppleant	2026
Isabelle Lantz	Suppleant	2025
Line Ottosson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jinx Zschiedrich	2025
Mats Gunnarsson	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 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 812 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

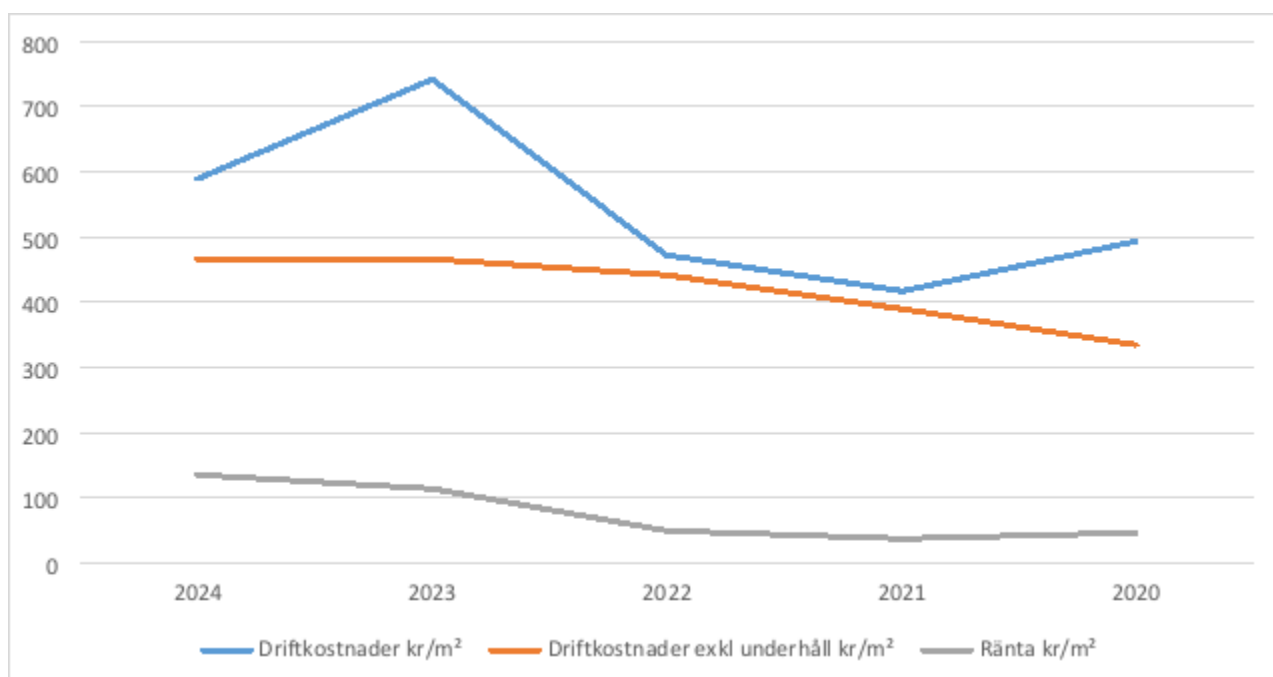
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 925	2 787	2 429	2 421	2 418
Rörelsens intäkter	2 926	2 792	2 444	2 427	2 426
Resultat efter finansiella poster*	-270	-841	-64	179	-90
Årets resultat	-270	-841	-64	179	-90
Resultat exkl avskrivningar	281	-290	477	713	444
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-55	-683	-114	269	0
Balansomslutning	57 335	57 922	58 821	59 065	59 247
Årets kassaflöde	-76	-376	30	355	-242
Soliditet %*	67	67	67	67	66
Likviditet %	19	9	23	28	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	86	86	87
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	814	776	681	681	681
Driftkostnader kr/kvm	588	740	472	417	492
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	465	466	441	387	335
Energikostnad kr/kvm*	267	258	214	198	173
Underhållsfond kr/kvm	72	94	250	104	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	101	118	178	133	133
Sparande kr/kvm*	208	187	174	244	291
Ränta kr/kvm	136	113	48	35	46
Skuldsättning kr/kvm*	5 557	5 617	5 677	5 737	5 858
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 999	6 064	6 128	6 193	6 323
Räntekänslighet %*	7,4	7,8	9,0	9,1	9,3

* 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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader och stor inflations ökning av driftkostnader under 2023 och 2024. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden stärkts genom höjda avgifter med 10% från och med 2025-01-01.

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	39 935 037	5 688 636	0	313 805	-6 543 378	-840 893
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-840 893	840 893
Reservering underhållsfond				336 000	-336 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-409 798	409 798	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-269 585
Vid årets slut	39 935 037	5 688 636	0	240 007	-7 310 473	-269 585

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 384 271
Årets resultat	-269 585
Årets fondreservering enligt stadgarna	-336 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	409 798

Summa **-7 580 059**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 580 059**

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	2 925 246	2 786 554
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	5 030
Summa rörelseintäkter		2 925 666	2 791 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 957 339	-2 463 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 608	-162 713
Personalkostnader	Not 6	-104 224	-101 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-551 066	-551 066
Summa rörelsekostnader		-2 770 237	-3 278 952
Rörelseresultat		155 429	-487 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 405	22 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-451 420	-376 127
Summa finansiella poster		-425 014	-353 526
Resultat efter finansiella poster		-269 585	-840 893
Årets resultat		-269 585	-840 893



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	55 389 244	55 923 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	211 548	228 359
Summa materiella anläggningstillgångar		55 600 791	56 151 857
Summa anläggningstillgångar		55 600 791	56 151 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	−3 664	−3 604
Övriga fordringar	Not 13	168 505	159 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	125 781	94 815
Summa kortfristiga fordringar		290 622	251 169
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 443 613	1 519 356
Summa kassa och bank		1 443 613	1 519 356
Summa omsättningstillgångar		1 734 235	1 770 525
Summa tillgångar		57 335 027	57 922 382



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 623 673	45 623 673
Fond för yttre underhåll		240 007	313 805
Summa bundet eget kapital		45 863 680	45 937 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−7 310 473	−6 543 378
Årets resultat		−269 585	−840 893
Summa fritt eget kapital		−7 580 059	−7 384 271
Summa eget kapital		38 283 622	38 553 207
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 888 200	0
Summa långfristiga skulder		9 888 200	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 611 800	18 700 000
Leverantörsskulder	Not 17	109 979	198 582
Skatteskulder	Not 18	5 187	3 137
Övriga skulder	Not 19	8 196	13 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	428 043	454 408
Summa kortfristiga skulder		9 163 205	19 369 175
Summa eget kapital och skulder		57 335 027	57 922 382



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	155 429	-487 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	551 066	551 066
	706 495	63 699
Erhållen ränta	26 405	22 601
Erlagd ränta	-451 420	-376 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 480	-289 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-39 453	-28 963
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-117 770	142 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 258	-176 151
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE 81604		
Årets kassaflöde	-75 742	-376 151
Likvida medel vid årets början	1 519 356	1 895 506
Likvida medel vid årets slut	1 443 613	1 519 356
Kassa och Bank BR	1 443 613	1 519 356



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	120
Värdehöjande åtgärder	Linjär	10-50
Balkonger	Linjär	50
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 (ingår vatten och värme)	2 505 132	2 385 660
Hyror, lokaler	362 700	341 964
Debiterad fastighetsskatt-	6 120	6 120
Övriga ersättningar	20 701	23 780
Fakturerade kostnader*	30 607	29 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-10
Summa nettoomsättning	2 925 246	2 786 554

*Vidare fakturerat för samarbete med granföreningarna



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	5 030
Summa övriga rörelseintäkter	420	5 030

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-409 798	-912 917
Reparationer	-162 910	-187 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 850	-94 800
Försäkringspremier	-61 423	-51 297
Kabel- och digital-TV	-105 335	-103 418
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 257	-1 368
Serviceavtal	-40 209	-38 150
Sotning	0	-1 658
Obligatoriska besiktningar	-5 167	-6 769
Snö- och halkbekämpning	-24 645	-20 137
Förbrukningsinventarier	-9 613	-14 847
Vatten	-174 915	-157 018
Fastighetsel	-92 480	-78 908
Uppvärmning	-620 459	-622 504
Sophantering och återvinning	-55 590	-79 797
Förvaltningsarvode drift	-96 688	-92 424
Summa driftskostnader	-1 957 339	-2 463 845

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-80 557	-77 619
Arvode, yrkesrevisorer	-22 822	-18 359
Övriga förvaltningskostnader	-10 583	-4 419
Kreditupplysningar	-1 621	-788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-18 375
Representation	-23 083	-22 952
Kontorsmateriel	-1 795	-5 702
Bankkostnader	-4 315	-2 954
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 406
Övriga externa kostnader	-800	-1 138
Summa övriga externa kostnader	-157 608	-162 713



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden och övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 601	-79 500
Sociala kostnader	-23 623	-21 827
Summa personalkostnader	-104 224	-101 327

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-311 168	-311 168
Avskrivningar tillkommande utgifter	-223 086	-223 086
Avskrivning Installationer	-16 812	-16 812
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-551 066	-551 066

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	23 054	19 661
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	118
Övriga ränteintäkter	3 351	2 822
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 405	22 601

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-451 420	-376 127
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-451 420	-376 127



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 395 370	35 395 370
Mark	19 059 046	19 059 046
Värdehöjande åtgärder	7 496 899	7 496 899
Balkonger	1 330 034	1 330 034
	63 281 349	63 281 349
Årets anskaffningar		
Balkonger	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 281 349	63 281 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 957 197	-3 646 029
Värdehöjande åtgärder	-3 214 448	-3 017 963
Balkonger	-186 205	-159 605
	-7 357 850	-6 823 597
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-311 264	-311 264
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-196 485	-196 485
Årets avskrivning balkonger	-26 601	-26 601
	-534 350	-534 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 892 200	-7 554 432
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 389 244	55 923 497
Varav		
Byggnader	31 127 004	31 438 172
Mark	19 059 046	19 059 046
Värdehöjande åtgärder	4 085 966	4 282 451
Balkonger	1 117 228	1 143 828
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	1 535 000	1 535 000
Totalt taxeringsvärde	65 535 000	65 535 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 535 000</i>	<i>35 535 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 000 000</i>	<i>30 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	45 281	45 281
Installationer-Brandlarm	252 176	252 176
	297 457	297 457
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	297 457	297 457
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-45 281	-45 281
Installationer – Brandlarm	-23 817	-7 005
	-69 098	-52 286
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer – Brandlarm	-16 812	-7 005
	-16 812	-7 005
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-45 281	-45 281
Installationer-Brandlarm	-40 628	-23 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 909	-69 098
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 548	228 359
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer - Brandlarm	211 548	228 359

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 664	-3 604
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 664	-3 604

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	168 505	159 958
Summa övriga fordringar	168 505	159 958

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 714	61 423
Förutbetalda kabel-tv-avgift	26 460	26 306
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 607	7 086
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 781	94 815

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	756 782	725 392
Transaktionskonto	686 831	793 963
Summa kassa och bank	1 443 613	1 519 356

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 500 000	18 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 611 800	-18 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 888 200	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-03-28	6 710 000,00	-6 710 000,00	0,00	0,00
SEB		2024-03-28	1 700 000,00	-1 700 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2024-12-02	10 290 000,00	-10 090 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	3,02%	2025-03-28	0,00	8 410 000,00	0,00	8 410 000,00
SWEDBANK	2,46%	2027-11-25	0,00	10 090 000,00	0,00	10 090 000,00
Summa			18 700 000,00	0,00	200 000,00	18 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 201 800 kr samt 8 410 000 kr som ska omplaceras under 2025 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 090 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Den kortfristig skuld är nästa års amortering samt lån som ska omförhandlas)

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 8 410 000 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 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	109 979	198 582
Summa leverantörsskulder	109 979	198 582

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 187	3 137
Summa skatteskulder	5 187	3 137

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	8 196	8 874
Clearing	0	4 174
Summa övriga skulder	8 196	13 048

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 325	23 942
Upplupna räntekostnader	9 624	3 763
Upplupna elkostnader	9 505	7 781
Upplupna vattenavgifter	14 814	13 340
Upplupna värmekostnader	82 180	90 946
Upplupna kostnader för renhållning	2 072	7 584
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	80 600	76 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 923	212 351
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	428 043	454 408

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar - panter	23 600 000	23 600 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Per Gärdén

Andreas Nelson

Jakob Sandman

Martin Skude

Astrid Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats.
Malmö 2025-

KPMG
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 lämnas 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 skuldtynad 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 Hertigen i Malmö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hertigen i Malmö 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 09222115557546638598

Dokument

Årsredovisning 2024 Hertigen
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-05-13 13:34:34 CEST (+0200) av Kristina
Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-14 14:33:37 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Per Gärdén (PG)
sbb16520@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Folke Gärdén"
Signerade 2025-05-13 19:43:27 CEST (+0200)

Andreas Nelson (AN)
andreas.nelson3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONY ANDREAS JOACIM NELSON"
Signerade 2025-05-14 12:54:13 CEST (+0200)

Astrid Larsson (AL)
astrid.larsson99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ASTRID LARSSON"
Signerade 2025-05-13 20:52:45 CEST (+0200)

Jakob Sandman (JS)
sandmanjakob@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JAKOB SANDMAN"
Signerade 2025-05-14 13:28:15 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546638598

Martin Skude (MS)
m_skude2@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN SKUDE"
Signerade 2025-05-13 14:32:43 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2025-05-14 14:33:37 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

