

Bostadsrättsföreningen

Utanverket 4

Org.nr: 769610-8450

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utanverket 4, 769610-8450, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostads rätt. En medlem som innehar en sådan kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Maya Kraft
Ledamot	Albin Jakobsson
Ledamot	Marcus Lindkvist
Ledamot	Matilda Åkerman
Ledamot	Lina Sandén
Suppleant	Maja Dreyer
Suppleant	Camilla Rudenstig

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Intern revisor Daniel Masih

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Dominique Palancher

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 1929 . Fastighetens adress är Österportsgatan 6 A-B .

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514	kvm
Total bostadsarea:	1 068	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 068	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Städning	Gilbert Ecological Cleaning (Uppsagt 24-05-31)
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 286 kr (28 078 kr 2023) och planerat underhåll för 46 913 kr (857 838 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen beslut avsätts det 213 600 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 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 förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 091	1 007	941	930
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 14	- 885	- 467	187
Förändring av underhållsfond	167	-645	-455	187
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-29	89	139	151
Sparande, kr/kvm	173	117	305	317
Soliditet, (%)	61	61	61	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 017	924	856	856
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	98	97	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 017	924	856	856
Driftkostnad, kr/kvm	434	441	363	351
Energikostnad, kr/kvm	281	278	245	240
Ränta, kr/kvm	296	251	80	41
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	200	175	175	175
Skuldsättning, kr/kvm	6 406	6 406	7 057	7 057
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 406	6 406	7 057	7 057
Räntekänslighet, (%)	6	7	8	
Snittränta, (%)	4.62	3.91	1.13	0.58

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 277 235	0	- 419 539	- 884 732
Disposition enligt föreningsstämma			-884 732	884 732
Avsättning till underhållsfond		213 600	-213 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 913	46 913	
Årets resultat				- 14 044
Vid årets slut	12 277 235	166 687	- 1 470 958	- 14 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 304 271
Årets resultat före fondändring	- 14 044
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 213 600
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	46 913
Summa över/underskott	- 1 485 002

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 485 002
Totalt	- 1 485 002

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 086 396

986 848

Övriga rörelseintäkter

3

4 724

19 915

Summa rörelseintäkter

1 091 120

1 006 763

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-542 267

-1 357 020

Övriga kostnader

5

-60 294

-73 506

Personalkostnader

6

-39 426

-52 569

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-151 369

-151 370

Summa rörelsekostnader

-793 356

-1 634 465

RÖRELSERESULTAT

297 764

-627 702

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 423

10 735

Räntekostnader och liknande resultatposter

-316 231

-267 765

Summa finansiella poster

-311 808

-257 030

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-14 044

-884 732

RESULTAT FÖRE SKATT

-14 044

-884 732

ÅRETS RESULTAT

-14 044

-884 732



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	17 590 304	17 741 673
Summa materiella anläggningstillgångar		17 590 304	17 741 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 590 304	17 741 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 859	0
Övriga fordringar		19 482	19 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 417	31 901
Summa kortfristiga fordringar		59 758	51 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	405 271	297 197
Summa kassa och bank		405 271	297 197
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		465 029	348 552
SUMMA TILLGÅNGAR		18 055 333	18 090 225



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		166 687	0
Summa bundet eget kapital		12 443 922	12 277 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 470 958	-419 539
Årets resultat		-14 044	-884 732
Summa fritt eget kapital		-1 485 002	-1 304 271
SUMMA EGET KAPITAL		10 958 920	10 972 964
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	6 841 400	6 841 400
Leverantörsskulder		76 330	73 920
Skatteskulder		2 966	3 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175 717	198 064
Summa kortfristiga skulder		7 096 413	7 117 261
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 096 413	7 117 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 055 333	18 090 225



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		297 764	-627 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		151 369	151 370
Summa		449 133	-476 331
Erhållen ränta		4 423	10 735
Erlagd ränta		-316 231	-267 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		137 325	-733 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-8 403	-18 395
Minskning av rörelseskulder		-20 848	72 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 074	-679 457
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		5 191 000	5 191 000
Amortering av låneskulder		-5 191 000	-5 886 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-695 352
Årets kassaflöde		108 074	-1 374 809
Likvida medel vid årets början		297 197	1 672 006
Likvida medel vid årets slut		405 271	297 197



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Markanläggningar	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 086 396	986 848
Totalt årsavgifter och hyror	1 086 396	986 848



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	4 836
Överlåtelseavgifter	1 433	5 252
Övriga intäkter	3 291	9 828
	4 724	19 915
Totalt övriga rörelseintäkter	4 724	19 915

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	28 417	29 825
Uppvärmning	206 111	206 720
Vatten och avlopp	65 749	60 830
Avfallshantering	22 951	23 626
Teknisk förvaltning	11 625	27 000
Besiktningsskostnader	31 311	19 660
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1 500
Bredband	47 025	37 620
Försäkringar	13 091	11 390
Samfälligheter	0	20 000
Förbrukningsmaterial	5 818	2 742
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 970	30 191
	463 068	471 104
Reparationer		
Huskropp	2 659	18 300
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 473	1 444
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 903	0
VA & sanitet, installationer	2 676	2 242
Värme, installationer	0	6 092
Ventilation, installationer	10 450	0
El, installationer	3 125	0
	32 286	28 078
Planerat underhåll		
Huskropp, fasader	0	857 838
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	46 913	0
	46 913	857 838
Totalt fastighetskostnader	542 267	1 357 020

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader		
Tele och post	56 867	60 926
Bankkostnader	1 068	1 283
Övriga externa tjänster	759	2 100
Övriga externa kostnader	0	7 375
	1 600	1 822
Totalt övriga kostnader	60 294	73 506



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	40 000
Sociala kostnader	9 426	12 568
	39 426	52 568
Totalt personalkostnader	39 426	52 568

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	144 235	144 235
Markanläggningar	7 134	7 135
	151 369	151 370
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	151 369	151 370

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 824 000	8 824 000
Summa:	8 824 000	8 824 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	16 952 537	16 952 537
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	142 688	142 688
Utgående anskaffningsvärden	20 089 169	20 089 169
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 240 480	- 2 096 245
Markanläggningar	- 107 016	- 99 881
Årets avskrivning på byggnader	- 144 235	- 144 235
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 134	- 7 135
Utgående avskrivningar	-2 498 865	-2 347 496
Utgående redovisat värde	17 590 304	17 741 673
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 567 822	14 712 057
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	28 538	35 672
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	21 000 000	21 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000



Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	38 417	31 901
Summa	38 417	31 901

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	405 271	297 197
Summa	405 271	297 197

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 841 400	6 841 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 841 400	6 841 400

Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,88 %	1 650 400	1 650 400
Handelsbanken	Löst	4,75 %	0	4 891 000
Handelsbanken	Löst	4,99 %	0	300 000
Handelsbanken*	2025-02-28	3,27 %	4 891 000	0
Handelsbanken*	2025-02-24	3,75 %	300 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 841 400	6 841 400

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

*Lån har slagits ihop till ett på 5 191 000 kr, lånet är kapitalbundet till 2026-02-25 och räntan följer 3M stibor.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	17 865	25 847
Förutbetalda intäkter	69 566	80 393
Upplupna revisionsarvoden	0	0
Upplupna kostnader	48 860	52 398
Summa	175 717	198 064



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maya Kraft
Ordförande

Albin Jakobsson
Ledamot

Marcus Lindkvist
Ledamot

Matilda Åkerman
Ledamot

Lina Sandén
Ledamot

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

Daniel Masih
Intern revisor