

Årsredovisning

för

BRF Gamen 1

769609-6937

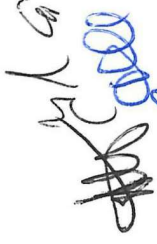
Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter och underskrifter

1-3
4
5-6
7
8-14


MS.

Styrelsen för BRF Gamen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044

Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Föreningens ekonomiska plan 2003-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEN

Seth Findlay Brehmer
John F. Monhardt
Christina Sandgren
Maria Berge
Heidi Nilsson
Joakim Hiestål

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 st protokollförda sammanträde.

REVISOR

Wiveka Sjövall

Ordinarie Extern

STÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023.06.21

FASTIGHETSFAKTA

Föreningens fastighet, Gamen 1, förvärvades 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

BYGGNADSÅR OCH YTOR

Fastigheten byggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 374 kvm varav 1 231 kvm utgör lägenhetsyta och 143 kvm utgör lokalyta.

Verksamheterna i lokalerna är frisör, cykelaffär och salladsbar med en totalyta på 143 kvm som gäller tillsvidare.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Diverse underhåll gård.

5 års garantibesiktning av fasad-, fönster- och takrenovering.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ny medlem

Fuktskada i salladsbarens verksamhet

Byte av pump i dagvattenbrunnen

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning

Ludvig & Co, Trelleborg

Trappstädning

Sebi Städ, Malmö

FÖRENINGENS EKONOMI

Lokalhyran höjes med 2% per år enligt kontrakten.

På grund av höjda räntekostnader i år blir årets resultat ett stort underskott. Förlusten kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

SKATTER OCH AVGIFTER

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokalerna beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

MEDLEMMAR

Medlemslägenheter


12 st

Antal medlemmar

18 st

1 st lägenhet har bytt ägare under 2023.

Föreningen har sitt säte i Malmö.



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 155	1 121	1 103	1 051
Resultat eft. finansiella post (tkr)	-246	-55	-1	-132
Soliditet (%)	21	22	22	22
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	580	561	552	552
Hyror/kvm lokal	2 616	2 565	2 516	2 398
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 841	9 908	9 976	10 043
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 817	8 877	8 938	8 998
Energikostnad El/kvm totalyta	92	35	34	20
Energikostnad Fjärrvärme/kvm totalyta	139	182	175	139
Energikostnad Vatten/kvm totalyta	37	29	28	25
Sparande per kvm (kr/kvm)	47	186	232	131
Räntekänslighet (%)	11	12	12	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	94	94

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totala ytan 1374 kvm därav 1 231 kvm bostad och 143 kvm lokaler

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 745 500	1 276 130	284 606	-5 705 435	-55 430	3 545 371
Ökning av fond			80 598	-80 598		0
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				-55 430	55 430	0
Belopp vid årets utgång	7 745 500	1 276 130	365 204	-5 841 463	-245 814	3 299 557

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 841 463
årets förlust	-245 814
	-6 087 277

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres

	80 598
	0
	-6 167 875
	-6 087 277

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 154 616	1 120 638
Övriga rörelseintäkter		9 423	0
Summa rörelseintäkter		1 164 039	1 120 638
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-726 764	-681 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-309 917	-311 279
Summa rörelsekostnader		-1 036 681	-992 743
Rörelseresultat		127 358	127 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	15 347	2 260
Räntekostnader, pantbrev och liknande resultatposter	5	-388 519	-185 585
Summa finansiella poster		-373 172	-183 325
Resultat efter finansiella poster		-245 814	-55 430
Resultat före skatt		-245 814	-55 430
Årets resultat		-245 814	-55 430

Caroline
M.B.

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	14 602 120	14 734 977
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 605	30 355
Förbättringsutgifter på fastighet	8	130 427	293 737
Summa materiella anläggningstillgångar		14 749 152	15 059 069

Summa anläggningstillgångar

14 749 152 15 059 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	9	3 210	0
Övriga fordringar		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 691	38 857
Summa kortfristiga fordringar		43 907	38 863

Kassa och bank

Kassa och bank		880 467	913 343
Summa kassa och bank		880 467	913 343
Summa omsättningstillgångar		924 374	952 206

SUMMA TILLGÅNGAR

15 673 526 16 011 275

60 000
91
KUB

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 745 500	7 745 500
Kapitaltillskott	1 276 130	1 276 130
Fond för yttre underhåll	365 204	284 606
Summa bundet eget kapital	9 386 834	9 306 236

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 841 463	-5 705 436
Årets resultat	-245 814	-55 430
Summa fritt eget kapital	-6 087 277	-5 760 866
Summa eget kapital	3 299 557	3 545 370

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut
Summa långfristiga skulder

10	12 031 278	12 114 278
	12 031 278	12 114 278

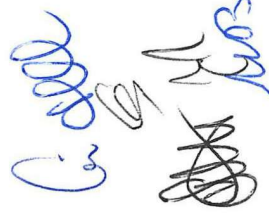
Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder

10	83 000	83 000
11	61 502	59 990
12	8 360	6 190
13	114 434	113 059
14	75 395	89 388
	342 691	351 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 673 526 **16 011 275**



Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-245 814	-55 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		309 917	311 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		64 103	255 849
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 210	8 279
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 834	-6 680
Förändring av leverantörsskulder		1 512	-3 648
Förändring av kortfristiga skulder		-10 447	31 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 124	285 179
Finansieringsverksamheten			
Nytt lån/amortering lån		-83 000	-83 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 000	-83 000
Årets kassaflöde		-32 876	202 179
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		913 343	711 164
Likvida medel vid årets slut		880 467	913 343

Li
MS
MS

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	103 år
Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift bostad/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna bostad dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift hyror/kvm lokalyta

Årsavgifterna hyror dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med lokalyta.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad El/kvm totalyta

Årets elkostnader/totala kvadratmeter

Energikostnad Fjärrvärme/kvm totalyta

Årets fjärrvärmekostnader/totala kvadratmeter

Energikostnad Vatten/kvm totalyta

Årets vattenkostnader/totala kvadratmeter



Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

Intäkter	2023	2022
Årsavgift	714 048	691 008
Hyror Garage	38 520	37 416
Hyror lokal momspliktig	374 196	366 864
Fastighetsskatt	26 664	24 167
Överlåtelse	1 183	1 183
Öres- och kronutjämnning	5	1
Övriga intäkter	1 154 616	1 120 639
Erhållna bidrag	9 423	0
	9 423	0

Totala summa rörelseintäkter

1 164 039 **1 120 639**

Not 2 Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Städning	14 908	16 152
Hissbesiktning	9 004	6 244
Sophantering	0	2 124
Hyra garage	38 520	37 400
	62 432	61 920
Reparationer		
Rep. Lås	0	471
Rep. VVS	52 917	7 267
Rep. Värmeanläggning	1 218	0
Rep. Ventilation	20 617	4 872
Rep. El	0	2 613
Rep. Fasad	14 087	0
Rep. Lägenheter	5 817	0
Rep. Gård	269	0
Rep. övrigt	1 241	590
Rep. lokal	0	37 382
Rep. vattenskada källare	0	30 325
Utsmyckning gård	0	3 900
	96 166	87 420

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Taxebundna kostnader

El	126 106	47 529
Fjärrvärme	191 100	249 470
Vatten	50 800	40 054
Sophämtning/renhållning	27 114	23 944
	395 120	360 997

Övriga driftskostnader

Försäkring	15 765	17 134
Kabel-Tv	17 952	16 384
	33 717	33 518

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	45 728	44 888
	45 728	44 888

Övriga externa kostnader

Programvaror	2 981	2 499
Förbrukningsmaterial	3 059	5 614
Representation, avdragsgill	0	1 822
Telekommunikation	2 304	2 055
Kostnader för bevakning och larm	994	877
Ersättningar till revisor	11 572	11 389
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma, ej avdr.gill	468	1 783
Medlemsaktivitet avdr. gill.	0	1 494
Redovisningstjänster	53 866	51 033
Bokföringskostnader utanför avtal	10 725	2 200
Bankkostnader	3 293	3 340
Advokat- och rättegångskostnader	0	2 344
Övriga externa tjänster	0	1 600
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 340	4 270
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	0	399
	93 602	92 719

Totala summan övriga externa kostnader

	726 765	681 462
--	----------------	----------------

Not 3 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	132 857	132 857
Avskrivningar på fastighetsförbättringar	163 310	163 310
Avskrivningar på inventarier och verktyg	13 750	15 112
	309 917	311 279

Handwritten signatures and initials:
 One signature in blue ink, possibly "C. M. S.", and another signature in black ink, possibly "C. M. S.", with the initials "C" and "M" written below.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som är omsättningsstillgångar	0	2 258
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	15 347	0
Skattefria ränteintäkter	0	2
	15 347	2 260

Not 5 Räntekostnader, pantbrev och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	388 519	185 585
	388 519	185 585

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	16 931 534	16 931 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 931 534	16 931 534
Ingående avskrivningar	-2 196 557	-2 063 700
Årets avskrivningar	-132 857	-132 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 329 414	-2 196 557
Utgående redovisat värde	14 602 120	14 734 977
Taxeringsvärdet byggnader	16 750 000	16 750 000
Taxeringsvärdet mark	10 116 000	10 116 000
	26 866 000	26 866 000
Bokfört värde byggnader	11 354 678	11 487 535
Bokfört värde mark	3 247 442	3 247 442
	14 602 120	14 734 977

Carroll
MP
R

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	126 750	126 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 750	126 750
Ingående avskrivningar	-96 395	-81 283
Årets avskrivningar	-13 750	-15 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 145	-96 395
Utgående redovisat värde	16 605	30 355

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	816 551	816 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	816 551	816 551
Ingående avskrivningar	-522 814	-359 504
Årets avskrivningar	-163 310	-163 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 124	-522 814
Utgående redovisat värde	130 427	293 737

Not 9 Kortfristiga Fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	3 210	0
Kundfordringar	3 210	0
Övriga Fordringar	6	6
Skattekonto	6	6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar Skåne	9 500	9 082
Malmö Cityfastighet Två AB	9 920	9 630
Com Hem AB	4 745	4 499
Com Hem AB	119	119
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening	4 340	4 340
Avarn Security Solutions AB	1 096	994
Hisselektra AB	1 725	1 681
Ragn-Sells Recycling AB	1 222	893
Flyttfågel AB	492	487
Ludvig & Co	7 532	7 132
	40 691	38 857
Summa kortfristiga fordringar	43 907	38 863

Not 10 Långivare / Villorsändringar

	2023-12-31	2022-12-31
	2 256 500	2 266 500
	2 178 278	2 178 278
	2 631 250	2 651 250
	5 048 250	5 101 250
	12 114 278	12 197 278

Swedbank Hypotek 288-2/ 24-03-28, räntesats 4,630%
Swedbank Hypotek 022-3/ 24-03-28, räntesats 5,130%
Swedbank Hypotek 912-2/ 24-02-28, räntesats 5,048%
Swedbank Hypotek 159-9/ 24-01-25, räntesats 1,440%

Kortfristig del av långfristiga skulder uppgår till 83 000 kr.

Not 11 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
E-on Kundsupport Sverige AB	35 954	27 468
E-on Kundsupport Sverige AB	3 548	4 316
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	4 340	4 340
Länsförsäkringar Skåne	9 500	9 082
Ragn-Sells AB	2 445	916
Sebi Ståd AB	0	1 913
Avarn Security Solutions AB	1 125	1 020
Hisselektra AB	0	1 725
Tele 2	0	4 499
VASAB Ventilation Automatisk Service AB	0	2 500
Ludvig & Co	1 517	2 211
Com Hem Aktieföretag/Tele 2	119	0
Rydbergs Rör i Malmö AB	2 954	0
	61 502	59 990

E-on Kundsupport Sverige AB
E-on Kundsupport Sverige AB
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening
Länsförsäkringar Skåne
Ragn-Sells AB
Sebi Ståd AB
Avarn Security Solutions AB
Hisselektra AB
Tele 2
VASAB Ventilation Automatisk Service AB
Ludvig & Co
Com Hem Aktieföretag/Tele 2
Rydbergs Rör i Malmö AB

Not 12 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt/ avgift 22	44 888	44 888
Inbetald skatt feb - dec 22	-38 698	-38 698
Inbetald skatt jan 23	-3 518	0
Fastighetsskatt/ avgift 23	45 728	0
Inbetald skatt feb - dec 23	-40 040	0
	8 360	6 190

Fastighetsskatt/ avgift 22
Inbetald skatt feb - dec 22
Inbetald skatt jan 23
Fastighetsskatt/ avgift 23
Inbetald skatt feb - dec 23

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	22 165	20 790
Mottagna depositioner, kortfristiga	92 269	92 269
	114 434	113 059

Redovisningskonto för moms
Mottagna depositioner, kortfristiga



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter		
Upplupna kostnader		
Upplupna räntekostnader	20 640	16 249
Upplupna kostnader	54 755	73 138
	75 395	89 387
Totala summa uppl. kostnader och förutb. intäkter	75 395	89 387

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar		
	12 516 850	12 516 850
	12 516 850	12 516 850

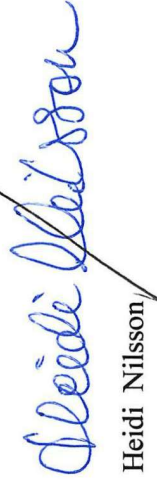
Not Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult: Inger Hansson, Ludvig & Co

Malmö 3 juni 2024


John Monhardt
ordförande


Seth Findlay Brehmer


Heidi Nilsson


Maria Berge



Christina Sandgren

Min revisionsberättelse har lämnats

den 18 juni 2024


Wiveka Sjövall
Revisor

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Gamen 1, Malmö
Org.nr 769609–6937

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning.

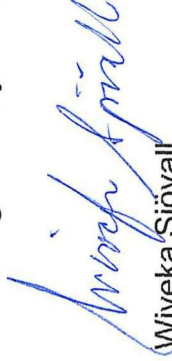
Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg den 18 juni 2024


Wiveka Sjövall
Extern revisor