



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRNHEM 13	2011	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 544 kvm och 2 lokaler om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Saga Hamid	Ordförande
Eliza Bounouar	Styrelseledamot
Jack Gullberg	Styrelseledamot
Robert Olofsson	Styrelseledamot

Valberedning

Gustav Hamlin
Peter Hyllengren

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andrea Åkesson Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-26. förslag till ändrade stadgar ang andrahandsuthyrning via airbnb - icke godtaget förslag enligt stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Reparation av skorsten
Vindsbjälklag
- 2021-2023** ● Renovering av tak och byggnation av 6 nya vindslägenheter
- 2023** ● Förstärka entréportar och garageport med utanpåliggande hasp
Trottoarer, sättning nya plattor och sockel, Vårgatan 3
Trapphus, sprickor och puts (kvarstår: trappa C)
- 2023-2024** ● Ytterväggar mot grannfastigheter inkl. dränering
Garage: yttervägg invändigt mot grannfastighet
Nytt miljörum, Östervärnsgatan

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Trapphus, sprickor och puts (kvarstår: trappa C)
- 2025-2026** ● Gårdens tätskikt
Omputsning vägg och pelare i garaget
- 2026-2030** ● Renovering av 9st boendes balkonger
Renovering av gemensamma balkonger, 12 st
- 2030-2035** ● Dörrar mot gården
dörrar gemensamma balkonger
- 2030-2040** ● målning av tak i garaget
butikens fasader
- 2032-2041** ● Golvrenovering: slipning, jämning och epoxi

2035-2040 • Butikens dörrar med belysning

Avtal med leverantörer

Uppdaterad underhållsplan och 2årsbesiktning av vindsvåningar Afry
underhåll och fastighetsskötsel Veteranpoolen

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har parkeringsplatser i garage och på gatan samt två butikslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under årsstämman i maj kom föreningens medlemmar fram till satsa på en ny styrelse med endast en styrelsemedlem från förra styrelsen kvar. De tidigare sittande styrelsemedlemmarna tackades av och ett större överlämningsarbete krävdes för att den nya styrelsen skulle få full insikt i föreningens ekonomi och underhållsplaner samt pågående projekt.

Den nya styrelsen största uppgift och bedrift var att ta tag i den ekonomiska situationen och de konsekvenser som kommit bla. de senaste årens inflation och ekonomiska läge som tidigare krävt en höjning på avgiften. Detta har främst inneburit att börja en amorteringsplan för föreningen och fortsätta se över föreningens lån samt att se över hur underhållet av fastigheten bör skötas långsiktigt. Efter året och extra amorteringar ser vi att föreningens ekonomi pekar åt ett bättre håll än tidigare och till 2025 görs en höjning på avgiften med 7%.

Avtal för underhåll med Midhof avslutades och ett nytt med Veteranpoolen kom på plats med lyckat resultat både ekonomiskt och för det löpande underhållet.

En lyckad OVK genomfördes med godkända resultat.

För att kunna få en översikt för det långsiktiga arbetet skall uppdaterades underhållsplanen. Under samma period skulle tvåårsbesiktningen av vindsvåningarna genomföras och Afry anlätades till båda uppgifterna.

Under räkenskapsåret 2024 har det avslutats flera projekt och dem sista utdelningarna har gjorts. Efter dräneringsarbetet behövdes granngårdarna återställas och det visade sig vara vissa saker (tex träd och buskar som tar längre tid att se återställningsresultatet av) kvar att återställa.

Föreningen har varit i tvist med Kone kring hissen i trapphus vårgatan 3c och resultatet blev förlikning och med advokatarvode inkommet och utbetalt avslutades tvisten.

Under årets sista månader skadades fönster för boende och hyresgäster i butikslokalerna och miljörummet på Östervärnsgatan. Detta har medfört extra kostnader och inkomstförlust för hörnlokalen. Men tack vare en bra kommunikation med försäkringsbolaget har föreningen klarat sig bra under omständigheterna och föreningen kan ta in en ny hyresgäst under våren 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Avtal med Midhof uppsagt och ersatt av veteranpoolen för underhåll och mindre renoveringar.

Övriga uppgifter

Föreningen har två butikslokaler, garage och gatuparkering till uthyrning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 022 306	2 568 980	2 044 955	2 064 792
Resultat efter fin. poster	-983 540	-3 745 456	-1 457 207	-1 162 830
Soliditet (%)	58	57	51	52
Yttre fond	263 826	342 150	202 325	280 608
Taxeringsvärde	42 367 000	42 367 000	42 367 000	33 387 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1025	862	766	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	83,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 997	15 098	24 281	16 445
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 583	14 632	19 592	13 269
Sparande per kvm totalyta, kr	-4	-566	-344	-43
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	46	42	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	152	123	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	48	42	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	246	207	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	2,60	1,47	-
Räntekänslighet (%)	14,47	17,52	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta beror på tidigare års investeringar och lån som föreningen nu lagt upp en amorteringsplan för. Målet är att amortera mer än man tidigare gjort. Föreningen kommer fortsatt genomföra underhåll men har inga större investeringar framöver. Vi kommer att årligen höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	55 461 475	-	-	55 461 475
Upplåtelseavgifter	9 243 525	-	-	9 243 525
Fond, yttre underhåll	342 150	-342 150	263 826	263 826
Balanserat resultat	-5 994 087	-3 403 306	-263 826	-9 661 219
Årets resultat	-3 745 456	3 745 456	-983 540	-983 540
Eget kapital	55 307 607	0	-983 540	54 324 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 397 393
Årets resultat	-983 540
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-263 826
Totalt	-10 644 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	263 822
Balanseras i ny räkning	-10 380 936

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 022 306	2 568 980
Övriga rörelseintäkter	3	145 040	67 521
Summa rörelseintäkter		3 167 346	2 636 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 585 817	-3 752 031
Övriga externa kostnader	9	-422 799	-396 876
Personalkostnader	10	-245 182	-481 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 894	-599 214
Summa rörelsekostnader		-2 962 692	-5 229 560
RÖRELSERESULTAT		204 654	-2 593 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 704	17 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 204 898	-1 170 362
Summa finansiella poster		-1 188 194	-1 152 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-983 540	-3 745 456
ÅRETS RESULTAT		-983 540	-3 745 456

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	92 423 289	92 696 931
Markanläggningar	13	22 246	22 498
Pågående projekt		0	16 211
Summa materiella anläggningstillgångar		92 445 535	92 735 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
92 445 535			
92 735 640			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 108	44 223
Övriga fordringar	14	793 263	3 487 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 343	0
Summa kortfristiga fordringar		905 714	3 531 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
905 714			
3 531 713			
SUMMA TILLGÅNGAR			
93 351 249			
96 267 353			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 705 000	64 705 000
Fond för yttre underhåll		263 826	342 150
Summa bundet eget kapital		64 968 826	65 047 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 661 219	-5 994 087
Årets resultat		-983 540	-3 745 456
Summa fritt eget kapital		-10 644 758	-9 739 543
SUMMA EGET KAPITAL		54 324 068	55 307 607
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	19 167 000
Övriga långfristiga skulder		422 500	400 000
Summa långfristiga skulder		422 500	19 567 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 753 346	19 242 000
Leverantörsskulder		94 633	1 364 837
Skatteskulder		42 886	53 618
Övriga kortfristiga skulder		147 808	173 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	566 009	558 529
Summa kortfristiga skulder		38 604 682	21 392 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 351 249	96 267 353

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 654	-2 593 059
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	708 894	599 214
Erhållen ränta	16 704	17 965
Erlagd ränta	-1 381 203	-936 967
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-450 951	-2 912 847
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 685	157 474
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 123 105	781 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 661 741	-1 973 703
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-418 789	-2 019 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418 789	-2 019 658
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 700 000
Upptagna lån	0	5 610 250
Amortering av lån	-655 654	-18 629 000
Depositioner	22 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-633 154	-9 318 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 713 684	-13 312 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 460 085	16 772 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	746 401	3 460 085

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	1 %
Byggnad	0,85 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 538 029	2 096 060
Hysesintäkter lokaler	162 102	170 984
Hysesintäkter garage	98 055	74 075
Hysesintäkter garage, moms	58 824	41 360
Hysesintäkter p-plats	24 706	13 000
Hysesintäkter p-plats, moms	8 008	0
Deb. fastighetskatt	3 058	3 475
Bredband	70 200	118 189
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 067
Elintäkter rörliga	10 433	5 396
Övriga intäkter	0	1 000
Nycklar/lås vidarefakturering	0	300
Fakturerade kostnader	0	1 000
Dröjsmålsränta	0	284
Pantsättningsavgift	4 584	8 757
Överlåtelseavgift	7 045	10 294
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	36 576	28 873
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	3 022 306	2 568 980

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	26 526
Övriga intäkter	0	1 400
Försäkringsersättning	145 040	32 253
Återbäring försäkringsbolag	0	7 342
Summa	145 040	67 521

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 100	217 464
Fastighetsskötsel utöver avtal	39 768	94 280
Städning enligt avtal	56 565	0
Städning utöver avtal	469	0
Besiktningar	31 494	0
Hissbesiktning	4 764	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 750	0
Brandskydd	950	0
Gårdkostnader	806	10 508
Gemensamma utrymmen	3 200	25 010
Garage/parkering	985	0
Snöröjning/sandning	0	6 275
Serviceavtal	5 055	20 792
Förbrukningsmaterial	16 614	1 812
Summa	200 519	376 141

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	15 000
Bostadsrättslägenheter	0	29 301
Tvättstuga	18 866	10 476
Trapphus/port/entr	0	5 598
Källarutrymmen	0	3 150
Sophantering/återvinning	0	13 040
Dörrar och lås/porttele	5 349	6 841
VVS	13 676	68 384
Ventilation	0	269 500
Elinstallationer	2 494	129 375
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 345
Hissar	9 598	906
Fönster	10 093	10 939
Balkonger/altaner	1 587	18 563
Mark/gård/utemiljö	0	6 732
Garage/parkering	0	3 396
Skador/klotter/skadegörelse	0	78 908
Temp. rep und eller projekt	2 744	0
Summa	64 406	679 453

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	252 268
Tvättstuga	25 530	68 014
Entr/trapphus	0	21 081
Sophantering/återvinning	16 211	303 998
Gemensamma utrymmen	0	123 638
VVS	0	21 250
Ventilation	20 291	-20 291
Fasader	0	170 225
Mark/gård/utemiljö	201 790	720 456
Summa	263 822	1 660 639

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	106 315	120 969
Uppvärmning	452 920	398 897
Vatten	174 892	126 106
Sophämtning/renhållning	63 924	38 151
Grovsopor	71 172	87 190
Summa	869 223	771 313

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	42 726
Bredband	55 417	100 995
Fastighetsskatt	132 430	120 764
Summa	187 847	264 485

Försäkringskostnaden är periodiserad på 2025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 505	2 633
Tele- och datakommunikation	24 595	14 381
Juridiska åtgärder	245 181	0
Inkassokostnader	1 544	3 142
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 035	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 813	15 813
Styrelseomkostnader	1 600	0
Föreningskostnader	899	25 225
Förvaltningsarvode enl avtal	71 486	68 614
Överlåtelsekostnad	10 207	12 864
Pantsättningskostnad	6 880	10 245
Korttidsinventarier	0	7 803
Administration	3 991	108 516
Konsultkostnader	28 063	127 641
Summa	422 799	396 876

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	134 460	38 540
Löner till kollektivanst	52 105	327 800
Arbetsgivaravgifter	58 617	115 099
Summa	245 182	481 439

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 204 891	1 168 793
Dröjsmålsränta	0	1 569
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	1 204 898	1 170 362

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 964 645	95 961 198
Årets inköp	435 000	2 003 447
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 399 645	97 964 645
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 267 714	-4 668 752
Årets avskrivning	-708 642	-598 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 976 356	-5 267 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 423 289	92 696 931
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 253 601</i>	<i>15 253 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 835 000	27 835 000
Taxeringsvärde mark	14 532 000	14 532 000
Summa	42 367 000	42 367 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 000	25 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 502	-2 250
Årets avskrivning	-252	-252
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 754	-2 502
Utgående restvärde enligt plan	22 246	22 498

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46 862	25 826
Momsavräkning	0	1 580
Transaktionskonto	268 950	2 392 343
Borgo räntekonto	477 452	1 067 742
Summa	793 263	3 487 491

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 535	0
Förutbet försäkr premier	45 565	0
Förutbet bredband	11 083	0
Upplupna intäkter	2 160	0
Summa	60 343	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-10-13	4,25 %	6 608 500	7 108 500
SBAB	2025-02-14	1,47 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2025-02-14	1,47 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2025-10-13	4,25 %	7 055 184	7 108 500
SBAB	2025-09-30	3,63 %	4 928 912	5 000 000
SBAB	2025-09-10	4,14 %	4 943 750	4 975 000
Summa			37 753 346	38 409 000
Varav kortfristig del			37 753 346	19 242 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 917 466 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	480	0
Uppl kostnad Städning entrepr	9 063	0
Uppl kostn el	9 255	0
Uppl kostnad Värme	48 984	0
Uppl kostn räntor	126 811	303 116
Uppl kostn vatten	13 015	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 123	0
Uppl kostnad arvoden	76 770	33 540
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 121	10 538
Förutbet hyror/avgifter	247 387	211 335
Summa	566 009	558 529

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

51 434 000

2023-12-31

51 434 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppföljning efter tvåårsbesiktningen av vindslägenheterna. Avgiftshöjning med 7% i januari 2025. Planerad flytt av tvättstuga 1 till tvättstuga 2 samt installation av digitalt bokning till tvättstuga 2. Tillfälligt inkomstbortfall för butikslokal/hörnlokal i väntan på ny hyresgäst. Åtgärda dörr mot gården i port 3c. Planerade städ och underhållsdagar för att styra om vad föreningen betalar i underhåll.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Saga Hamid
Ordförande

Eliza Bounouar
Styrelseledamot

Jack Gullberg
Styrelseledamot

Robert Olofsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 14:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.03.2025 11:48

DOCUMENT ID:

S1mNqCgVTyg

ENVELOPE ID:

SylNqCe4Tyl-S1mNqCgVTyg

DOCUMENT NAME:

Brf Malmö Vårnhem 13, 769623-0312 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAGA HAUFA HAMID saga_zareazadeh@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 12:22 28.03.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.10
2. Eliza Bounouar bounouar.eliza@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 12:29 28.03.2025 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 176.139.141.128
3. ROBERT OLOFSSON dick.robert.olofsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:47 28.03.2025 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.149
4. PER JACK SIXTEN GULLBERG jack.gullberg@icloud.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:54 28.03.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.241.109
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	01.04.2025 14:39 01.04.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13, org. nr 769623-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 14:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.03.2025 11:48

DOCUMENT ID:

rkZ4qCgNpJx

ENVELOPE ID:

SJEcCxEpke-rkZ4qCgNpJx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Malmö Värnhem 13 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	01.04.2025 14:39 01.04.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.185

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed