

HSB Bostadsrättsförening Ida i Malmö

Org.nr: 746001-0155

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Räkenskaperna i denna årsredovisning gäller hela 2024. Förvaltningsberättelsen gäller räkenskapsåret 2024 samt händelser som har tillkommit under 2025 som påverkar denna årsredovisning.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttigande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1968 på fastigheterna Länsassistenten 1–3 och Länsrevisorn 1–3 som föreningen innehar med tomträtt. Fastigheternas adresser är Sjöblads väg 1–43 och von Lingens väg 1–43. Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening. Föreningen har sitt säte i Malmö. Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade, från och med 1 juni 2023 hos Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen innehar 738 lägenheter och 15 lokaler, som fördelar sig enligt följande:

2 rok	246	st
3 rok	456	st
4 rok	36	st
Lokaler	15	st
Garageplatser	384	st
Parkeringsplatser	305	st
- varav laddplatser	4	st
Total tomtarea:	72 055	kvm
Total bostadsarea:	55 262	kvm
- varav bostadsrättsarea:	55 099	kvm
- varav hyresrättsarea:	163	kvm
Total lokalarea:	222	kvm
Total garagearea:	9 517	kvm
Totalyta	65 001	kvm

Inledning

Under år 2024 har Bostadsrättsföreningen Ida fortsatt att arbeta för en hållbar och trygg boendemiljö för sina medlemmar. Fokus har legat på ekonomisk stabilitet, återtagande av kontrollen över energisparprojektet och att möta de utmaningar som året fört med sig. Den sista etappen av energisparprojektet beräknas starta under hösten 2025.

Föreningens Styrelse

Styrelsen under verksamhetsåret och efter dess utgång

Styrelsen har under 20240101 - 20241231 haft följande sammansättning.

Styrelsen 1/1 - 30/6 = Styrelseprotokoll nr 157-168 = 11 styrelsemöten + 2 extra stämmor

Danyal Iqbal, suppleant 20230612 – 20240630 (avgick 30/11 2023)

Fredrik Eklöf, ledamot 20230612 – 20240630 (avgick 31/12 2023)

Radenka Babic, ledamot 20230612 - 20240630 (avgick 14/1 2024)

Safet Zejnic, ordförande 20230612 – 20240225 + Ledamot 20240225- 20240630

Kostadin Cavdarovski, ledamot 20230612 - 20240630

Hamza Aboayash, ledamot 20230612 - 20240630

Adam Ledwon, suppleant 20230612 – 20240630

Monica Lundahl- Dahlberg, suppleant 20230612 – 20240630

Kent Bengtsson, HSB-ledamot 20230612 - 20240630

Nya styrelsemedlemmar och fyllnadsval på extra stämman 2024-02-25

Ramadan Rakip, ordförande 20240225- 20240630

Mazen Salem, ledamot 20240225 – 20240630

Fejzi Hamid, suppleant 20240225 – 20240630

Sezgin Durmush, suppleant 20240225 - 20240630

30/6 2024 Årsstämma

Styrelsen 2024-06-30 - Årsmöte 2025

Ordförande: Ramadan Rakip (20240630 - 2025-02) / tf Mazen Salem 2025-02

Kassör: Mazen Salem

Sekreterare: Mikael Mesch

Ledamot: Sezgin Durmush

Ledamot: Monica Lundahl Dahlberg

Suppleant: Emre Mengütay

Suppleant: Fejzi Hamid

HSB Ledamot: Kent Bengtsson

Styrelsemöten 30/6 - 31/12 2024 = styrelseprotokoll nr 1-9 = 9 styrelsemöten + flera arbetsmöten vid behov = Totalt 23 protokollförda möten under år 2024

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas i förening

20230612 - 20240611: Fredrik Eklöf, Radenka Babic, Safet Zejnic och Kostadin Cavdarovski 20240630 - 20241231:

Ramadan Rakip, Mazen Salem och Mikael Mesch

Valberedning 2024-06-30-Årsstämma 2025

Alexandra Henke, ordförande 20240630 – 2025-06

Zainab Abdo, ledamot 20240630 – 2025-06

Marcel Marghit, ledamot 20240630 – 2025-06

Smiliana Novakov, ledamot 20240630 - 2025-06

Arnela Hojda, ledamot 20240630 - 2025-06

Danuta Kaminska, Suppleant 2024-0630 - 2025-06

Föreningens lekmannarevisorer 20240630 -Årsstämma 2025

Anna Jona Loftsdottir 20240630 - 2025-06

Sejla Cejvan, 20240630 - 2025-06

Av HSB riksförbund utsedd revisor

Boel Hansson, Grant Thornton 20230612 - 20240630

Semi Serifi , Serifi Revision 20240630 -

Året 2024

För oss medlemmar i föreningen har 2024-2025 varit ett prövande och svårt år. Under året förlorade föreningen det rättsliga ärendet mot tidigare ledamöter i BRF Ida, vilket medförde en skuld på cirka 25 miljoner kronor. Skulden har sedan justerats till 13,8 mkr läs mer under Händelser efter balansdagen längre ned. Detta innebar att styrelsen, trots tidigare planer att hålla avgifterna oförändrade, tvingades besluta om en avgiftshöjning på 8 % för att hantera föreningens nya ekonomiska läge.

Samtidigt drabbades föreningen av en tung förlust då vår uppskattade ordförande Ramadan Rakip gick bort. Han lämnar efter sig ett stort tomrum och kommer att bli saknad av många. Efter detta blev Mazen Salem in som tf ordförande och har tagit vid med stort ansvar och engagemang i en utmanande tid.

Under 2023 gjordes en överenskommelse med Puls om skadestånd och förlikningsprocess på ca 8Mkr vilket under 2024 har betalats ut till föreningen och finns bokfört under exceptionella intäkter i resultaträkningen.

Styrelsen har under året arbetat intensivt för att återta kontrollen över energisparprojektet, som till en början inleddes utan ett giltigt lånelöfte. Detta ledde till en utmanande och pressad period för föreningen, särskilt under hösten och vintern. Bristande samordning och kommunikation med entreprenörerna försvårade situationen ytterligare. Genom ett målmedvetet och strukturerat arbete har styrelsen nu återfått styrningen över projektet och förbättrat översikten. Höghusdelen är färdigställd, och arbetet med låghusen planeras att påbörjas under våren 2025.

Vi har även fortsatt vårt arbete med att hålla nere föreningens kostnader. Arbetet med att minska antalet vattenskador genom en tydligare ansvarsfördelning har börjat ge resultat. Medlemmarna ansvarar nu själva för sina bostadsrätters försäkringar, vilket minskar trycket på föreningens ekonomi. Det är därför viktigt att varje medlem tecknar en bostadstillägg.

Framtiden

Styrelsen kommer att fortsätta sitt arbete med att stabilisera föreningens ekonomi. Vi har under året förnyat några av föreningens lån, och planerar även fortsatta åtgärder för att förbättra den långsiktiga ekonomin.

När ekonomin tillåter det kommer vi att påbörja renovering av hissarna och modernisering av tvättstugorna med mer energisnåla maskiner. Vi arbetar även med förslag kring nya miljörum för bättre avfallshantering samt förbättrad trygghet i området genom staket och belysning.

Händelser efter balansdagen

Pågående rättsprocesser

Twist med HSB Malmö

Brf Ida har sedan 2019 en pågående twist med HSB Malmö ekonomisk förening avseende ekonomisk förvaltning. Föreningen kräver cirka 55 Mkr i skadestånd på grund av brister i uppdragets utförande, inklusive felaktiga utbetalningar. Efter att tingsrätt och hovrätt avvisat kravet som preskriberat, gav Högsta domstolen 2025 Brf Ida rätt att driva skadestandsfrågan vidare. Målet ska nu prövas i tingsrätten och väntas kunna avgöras inom 1–2 år.

Twist med tidigare styrelseledamöter

Sedan 2018 har Brf Ida drivit en skadestandsprocess mot tidigare styrelseledamöter. I februari 2025 biföll tingsrätten föreningens talan mot Sabit Pacolli, tidigare styrelseordförande, som dömdes att betala 56,1 Mkr samt rättegångskostnader. Han är dock försatt i personlig konkurs, vilket påverkar föreningens möjlighet att få ersättning. Tingsrätten avslog samtidigt föreningens krav mot övriga fem styrelseledamöter och ålade föreningen att ersätta deras rättegångskostnader med totalt cirka 25 Mkr. Föreningen har fört förlikningsförhandlingar och träffat en preliminär överenskommelse om att sänka denna kostnad med cirka 6,7 Mkr. Förlikningsavtal är ännu inte undertecknat och kräver godkännande av föreningsstämman. Brf Ida har även erhållit 4,5 Mkr från Kapatens. Efter avräkning uppskattas föreningens nettokostnad till cirka 13,8 Mkr, förutsatt att förlikningsavtalet godkänns.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit ansträngd, men vi har tagit viktiga steg mot stabilitet:

- Avgiftshöjning med 8 % genomfördes på grund av rättsförlusten och den skuld detta innebar.
- Omförhandling av lån sker löpande i takt med att lånen förfaller och har lett till smärre räntejusteringar.

Medlemsaktiviteter

Årsmöte hölls med tillhörande lunch för medlemmarna.

Vi har nu en blomstergrupp som tar hand om krukorna ute på gårdarna.

Vi har nu gjort festlokalen tillgänglig för uthyrning.

Avslutning

Verksamhetsåret 2024-2025 har varit både ett lärorikt ett utmanande år trots de svårigheter vi möt både personliga och ekonomiska. för föreningen. Men det har också visat på styrkan och sammanhållningen i vårt arbete. Vi har tagit tillbaka kontrollen, återhämtat oss från stora bakslag, och kan se fram emot 2025-2026 med större tillförsikt.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för deras tålamod, engagemang och stöd under året. Tillsammans bygger vi en bättre framtid för vår förening.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	59 362	54 290	48 103	47 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 7 275	- 3 153	- 3 477	361
Soliditet ¹ , %	-35	-28	-26	-26
Rörelseintäkter	68 315	54 289	48 103	50 052
Rörelsens kostnader	78 764	49 585	47 627	46 183
Finansiella poster, netto	-8 485	-7 857	-3 953	-3 508
Likvida medel och fin.placeringar	9 249	25 648	30 982	19 038
Skulder till kreditinstitut	317 861	309 938	312 165	314 850
Fond för yttre underhåll	13 502	12 177	10 852	9 553
Balansomslutning	266 373	264 379	267 425	258 817
Fastighetens taxeringsvärde	598 400	598 400	598 400	590 000
Räntekostnad kr/kvm	136	125	72	68
Avgift kr/kvm	923	837	761	760
Energikostnad / kvm	243	265	236	231
Räntekänslighet	6	7	7	7
Sparande / kvm	125	143	133	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	85	87	84
Skuldsättning / kvm totalyta	4 890	4 768	4 802	4 843
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 769	5 625	5 666	5 714

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 800 000	12 176 500	- 86 651 033	- 3 152 852	- 73 827 385
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		1 325 000	-1 325 000		0
Balanseras i ny räkning			- 3 152 852	3 152 852	0
Årets resultat				- 7 274 680	- 7 274 680
Belopp vid årets utgång	3 800 000	13 501 500	- 91 128 885	- 7 274 680	- 81 102 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 91 128 884
Årets resultat	- 7 274 680
Totalt	- 98 403 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 010 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 045 267
Balanseras i ny räkning	- 103 368 297
Totalt	- 98 403 564

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	54 078 504	49 083 146
Övriga rörelseintäkter	3	5 283 967	5 206 444
Exceptionella intäkter	4	9 008 676	0
Summa rörelseintäkter		68 371 147	54 289 590

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer	5	-5 325 153	-4 180 154
Planerat underhåll	6	-1 045 267	-1 558 573
Driftskostnader	7	-27 593 537	-24 152 706
Övriga kostnader	8	-6 308 143	-4 341 790
Personalkostnader	9 10	-3 520 142	-5 849 932
Avskrivningar		-9 568 579	-9 502 366
Övriga externa kostnader	11	-13 800 000	0
Summa rörelsekostnader		-67 160 821	-49 585 521

RÖRELSERESULTAT

1 210 326

4 704 069

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378 833	266 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 863 839	-8 123 525
Summa finansiella poster		-8 485 006	-7 856 920

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-7 274 680

-3 152 851

RESULTAT FÖRE SKATT

-7 274 680

-3 152 851

ÅRETS RESULTAT

-7 274 680

-3 152 851

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	218 960 310	227 846 528
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 880 809	1 853 857
Pågående nyanläggningar	14	31 805 541	5 464 936
Summa materiella anläggningstillgångar		252 646 660	235 165 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		700	700
Återköpta lägenheter		1 080 000	1 080 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 080 700	1 080 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		253 727 360	236 246 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		867 027	337 743
Övriga fordringar		513 264	405 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 252 177	2 821 048
Summa kortfristiga fordringar		4 632 468	3 564 485
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 168 855	24 568 475
Summa kassa och bank		8 168 855	24 568 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 801 323	28 132 960
SUMMA TILLGÅNGAR		266 528 683	264 378 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 800 000	3 800 000
Fond för yttre underhåll		13 501 500	12 176 500
Summa bundet eget kapital		17 301 500	15 976 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-91 128 884	-86 651 033
Årets resultat		-7 274 680	-3 152 852
Summa fritt eget kapital		-98 403 564	-89 803 885
SUMMA EGET KAPITAL		-81 102 064	-73 827 385
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	78 747 085	38 867 281
Summa långfristiga skulder		78 747 085	38 867 281
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		78 747 085	38 867 281
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	239 113 420	271 070 801
Leverantörsskulder		7 647 135	6 244 533
Skatteskulder		142 116	157 751
Övriga skulder		86 231	529 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 894 760	21 336 091
Summa kortfristiga skulder		268 883 662	299 339 085
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		268 883 662	299 339 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 528 683	264 378 981

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 210 326	4 704 068
Avskrivningar		9 568 579	9 502 366
Summa		10 778 905	14 206 434
Erhållen ränta		378 833	266 605
Erlagd ränta		-8 863 839	-8 123 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 293 899	6 349 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 067 984	-305 936
Förändring av rörelseskulder		1 501 960	2 332 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 727 875	8 376 550
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-44 447 967	-11 482 433
Ersättning eneriåtgärder		17 398 049	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 049 918	-11 482 433
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		10 000 000	0
Amortering av låneskulder		-2 077 577	-2 226 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 922 423	-2 226 526
Årets kassaflöde		-16 399 620	-5 332 409
Likvida medel vid årets början		24 568 474	29 900 884
Likvida medel vid årets slut		8 168 855	24 568 474

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 underhålls fonden 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

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	8-95 år
Markanläggningar	10-25 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick till årets slut till 50 021 127 kr (föregående år 50 034 588 kr).

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	50 851 864	46 257 103
Hysesintäkter bostäder	181 715	191 594
Hysesintäkter lokaler	265 692	250 343
Hysesintäkter garage och p-platser	2 724 374	2 332 239
Övriga hyresintäkter	54 858	51 866
Totalt årsavgifter och hyror	54 078 504	49 083 146

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 112	36 235
Avgift andrahandsupplåtelse	43 051	7 816
Debiterade vattenkostnader	512 674	20 503
Debiterade elkostnader	2 761 096	2 626 791
Försäkringsersättningar	1 530 185	0
Övriga intäkter	408 847	2 515 101
Totalt övriga rörelseintäkter	5 283 967	5 206 444

Not 4. Exceptionella intäkter	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	9 008 676	0
Totalt exceptionella intäkter	9 008 676	0

Ersättning från förlikning i tidigare tvist.

Not 5. Reparationer	2024	2023
Övriga driftkostnader	61 217	16 125
Reparationer	272 492	0
Reparation tak	0	156 104
Reparation portar och lås	67 237	212 844
Reparation hiss	572 503	571 035
Reparation tvättstuga	177 354	126 844
Reparation gemensamma utrymmen	0	36 195
Reparation bostäder	201 938	209 149
Reparation lokaler	31 100	172 529
Reparation el	111 442	362 184
Reparation VVS	136 149	45 677
Reparation telefon/TV	0	6 403
Reparation försäkringsskador	3 052 427	2 106 478
Övriga reparationer	641 295	158 587
Totalt reparationer	5 325 153	4 180 154

Not 6. Planerat underhåll	2024	2023
Underhåll portar och lås	116 497	26 250
Underhåll gemensamma utrymmen	70 317	209 293
Underhåll bostäder	382 368	239 601
Underhåll lokaler	111 207	6 048
Underhåll installationer	0	3 106
Underhåll ventilation	103 869	73 250
Övriga underhållskostnader	261 009	1 001 025
Totalt planerat underhåll	1 045 267	1 558 573

Not 7. Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsel	5 123 828	4 626 766
Uppvärmning	6 944 556	6 522 399
Vatten och avlopp	3 743 827	3 528 652
Sophämtning	583 239	925 692
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	30 788	37 460
Brandskydd	6 845	36 186
Övrig funktionell anläggningsservice	261 010	358 066
Fastighetsskötsel	4 691 540	2 368 580
Bevakningskostnader	4 338	36 678
Bredband	268 954	510 286
TV	245 345	238 534
Fastighetsförsäkring	1 554 263	843 567
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 266 943	1 236 682
Tomträttsavgälder	2 763 000	2 776 521
Förbrukningsmaterial	88 912	33 473
Övriga driftkostnader	16 149	73 164
Totalt driftskostnader	27 593 537	24 152 706

Not 8. Övriga kostnader	2024	2023
Styrelsemöten	11 108	37 895
Föreningsstämma	85 000	118 856
Medlems- och föreningsavgifter	315 687	315 110
Arvode ekonomisk förvaltning	771 831	760 813
Arvode teknisk förvaltning	16 531	48 045
Revisionsarvode	280 844	193 088
Tele- och datakommunikation	68 794	71 609
Övrig kommunikation	132 982	135 467
Övriga konstaterade förluster	53 000	0
Advokat- och rättegångskostnader	3 373 085	1 253 460
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	221 770	467 717
Konsultarvode	576 717	412 259
Bankkostnader	25 855	29 082
Inkassokostnader	76 520	74 116
Övriga administrativa kostnader	87 398	45 844
Övriga kostnader	211 021	378 429
Totalt övriga kostnader	6 308 143	4 341 790

Not 9. Anställda	2024	2023
Medelantalet anställda	5	10

All anställd personal sades upp 2024-06-01 och avslutade sina anställningar 2024-08-01.

Not 10. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	504 891	457 154
Arvode revision och valberedning	105 765	85 015
Övriga arvoden	7 515	157 630
Utbildning	0	62 845
Löner till anställda	1 680 612	3 017 538
Sociala kostnader	700 187	1 145 843
Övriga personalkostnader	134 189	245 205
Uttagsbeskattning på löner	386 983	678 702
Totalt personalkostnader	3 520 142	5 849 932

Not 11. Övriga externa kostnader	2024	2023
Lämnade skadestånd	-13 800 000	0
Totalt övriga externa kostnader	-13 800 000	0

Information om skadestånd ges i förvaltningsberättelsen.

Not 12. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	356 169 179	345 188 624
Omklassificeringar	0	10 980 555
Utgående anskaffningsvärden	356 169 179	356 169 179
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 128 322 651	- 119 425 201
Årets avskrivningar	- 8 886 218	- 8 897 450
Utgående avskrivningar	-137 208 869	-128 322 651
Utgående redovisat värde	218 960 310	227 846 528
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	447 400 000	447 400 000
Taxeringsvärde mark	151 000 000	151 000 000
	598 400 000	598 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	592 000 000	592 000 000
Lokaler	6 400 000	6 400 000
	598 400 000	598 400 000

Not 13. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 908 081	1 341 874
Inköp	709 313	1 566 207
Utgående anskaffningsvärden	3 617 394	2 908 081
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 054 223	- 449 308
Årets avskrivningar	- 682 361	- 604 915
Utgående avskrivningar	- 1 736 584	- 1 054 223
Utgående redovisat värde	1 880 810	1 853 858

Årets inköp avser slutfaktura för digitala skärmar och porttelefoner.

Not 14. Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 464 937	6 529 265
Inköp	26 340 605	9 916 227
Omklassificeringar	0	-10 980 555
Utgående anskaffningsvärden	31 805 542	5 464 937
Utgående redovisat värde	31 805 542	5 464 937

- **Pågående projekt:**

Stambyte 261 250 kr

Energibesparingsåtgärder 31 544 291 kr efter avdragit bidrag från Boverket på 17 398 049 kr.

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 252 177	2 821 048
Summa	3 252 177	2 821 048

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	3,16 %	63 085 000	63 691 250
Stadshypotek	2028-09-30	1,16 %	38 627 281	38 867 281
Stadshypotek	2025-12-30	3,05 %	40 000 000	40 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,63 %	40 119 804	40 322 172
Stadshypotek	2025-02-18	3,67 %	24 412 391	24 906 250
Stadshypotek	2025-09-30	3,14 %	27 553 226	27 720 776
Stadshypotek	2025-09-30	3,14 %	74 262 803	74 430 353
Stadshypotek	2025-09-30	3,10 %	9 800 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			317 860 505	309 938 082
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-239 113 420	-271 070 801
			78 747 085	38 867 281

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	196 850	925 907
Upplupna räntekostnader	1 203 424	1 745 203
Förutbetalda intäkter	4 612 740	4 306 056
Upplupna revisionsarvoden	60 000	60 000
Upplupna driftskostnader	2 021 747	1 755 637
Ersättning för kommande energiåtergårdar	0	12 543 286
Upplupna rättegångskostnader	13 800 000	0
Summa	21 894 761	21 336 089

Not 18. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	339 691 400	339 691 400
Summa:	339 691 400	339 691 400

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april 2025 har avgifterna höjts med 8%.

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Monica Lundahl-Dahlberg

Mazen Salem

Sezgin Durmush

Mikael Mesch

Kent Bengtsson

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

Semi Serifi
Auktoriserad Revisor

Anna Jona Loftsdottir
Föreningsrevisor

Sejla Cejvan