

Bostadsrättsföreningen Kilian 1

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari – 31 december 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 2002-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Nuvarande stadgar beslutades på extra föreningsstämma 2019-04-27 och registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Beritsholm 2, Malmö kommun, förvärvades år 2002. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar AB. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Ventilation genom självdrag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 av byggmästare Eric Sigfrid Persson. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningar. Total lägenhetsyta är 2 298 kvm. Tomtytan är 2 098 kvm.

Lägenheter

Föreningen har 41 lägenheter med bostadsrätt. Det finns inga lägenheter med hyresrätt.

- 1:or 11 st.
- 2:or 24 st.
- 3:or 6 st.

Byggnaden

Byggnadens tekniska status framgår av nedanstående uppställning.

Genomförda åtgärder	År
Ommålning trapphus	2004
Nya fönster plan 1-4 och källare	2004-2005
Sopsorteringsanläggning och cykelparkering	2008
Röckkanaler till öppna spisar i vissa lägenheter	2009
Relining avloppsstammar	2009-2010
Stambyte vattenledningar	2010
Utbyte fjärrvärmeväxlare	2010
Ny extra tvättstuga	2012
Ny porttelefonanläggning	2013
Bredband installerat	2015
Renovering av källare efter översvämning	2015-16
Tak, vattenavrinning och skorstenar	2015-16
Fasad, helt ny puts	2015-16
Balkonger, ny gjutning, ny säkerhet	2015-16
Stenläggning och ytterbelysning	2017
Ny el och belysning i trapphus och källare	2020-21
Nya elstammar till lägenheter, ny fastighetsel	2022
Målning av entréer, ny häckplantering	2023

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts i egen regi via styrelsen.
- Teknisk förvaltning sköts i egen regi via styrelsen med löpande beställning av nödvändiga externa tjänster.

Medlemmar

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut är 57.

Styrelsen kan lämna tillstånd för andrahandsupplåtelse endast om det finns ett godtagbart skäl för denna. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Upplåtelse beviljas i allmänhet för högst 1 år. Föreningen tar ut avgift för andrahandsupplåtelse enligt stadgar.

Föreningen tar också ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Zdravko Meic, Ordförande
Joakim Wallman-Carlsson, Sekreterare
Sven Tullgren, Kassör
Marie Lindfors, Ledamot, har avgått i sep 2024
Ann-Lis Palmqvist, Ledamot

Per-Åke Walldén, Suppleant
Åsa Briggert, Suppleant

Vid föreningsstämman 2025 löper mandatperioden ut för Zdravko Meic, Sven Tullgren, Per-Åke Walldén, Åsa Briggert

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden samt några arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2024 återvaldes medlemmen Nils Hellman till revisor.

Valberedning

Miguel Nilsson och Olof Borgfors.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av året installerades ett nytt system som ska effektivisera styrningen av vårt värmesystem. Mätare i alla lägenheter ska ge oss en bild över temperaturskillnader mellan lägenheterna.

De gemensamma vår- och höststädningarna lockade många medlemmar att delta, varför mycket arbete blev utfört under dessa dagar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

För närvarande är inga stora underhåll planerade för 2025. Den tidigare planerade renoveringen av trapphusen har skjutits upp men ska utredas närmare under 2025.

Föreningen följer en underhållsplan och denna kommer att uppdateras under 2025.

Föreningens ekonomi

Under året har vi amorterat 700 000 kr på våra lån. Totala låneskulden är nu 12 200 000 kr, vilket innebär 5 309 kr per kvadratmeter bostadsyta. För en lägenhet på 60 kvm motsvarar det ca 320 000 kr. Flera lån har under året lagts om till en högre ränta än tidigare. Räntekostnaderna kommer därför bli högre för 2025, vilket gjorde att vi höjde årsavgifterna med 5 % från 2025-01-01.

2024-12-31 finns det kvar likvida medel på ca 500 000 kr. Dessa medel kan användas för ev. underhållsåtgärder eller extra amortering under 2025.

Vi har varje år ett positivt kassaflöde från driften. Detta gör det möjligt för oss att både underhålla vårt hus och amortera på lånen.

Historisk utveckling, tkr	2024	2023	2022	2021	2016	2010	2004
Nettoomsättning	1 695	1 687	1 574	1 583	1 710	1 557	1 362
Resultat efter finans. Poster	165	1	136	-49	245	345	-58
Totalt kapital (summa tillgångar)	32 027	32 482	32 981	33 333	34 715	25 907	22 829
Eget kapital	19 343	19 178	19 178	19 041	18 052	16 360	13 388
Låneskuld	12 200	12 900	13 400	13 900	16 300	9 200	9 100
Soliditet (eget kap./totalt kapital)	60%	59%	58%	57%	52%	63%	59%
Fastighetens taxeringsvärde	47 800	47 800	47 800	44 200	36 600	24 200	13 800
Belåningsgrad (lån/tax.värde)	26%	27%	28%	31%	45%	38%	66%

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2016	2010	2004
Årsavgift/kvm	717 kr	717 kr	666 kr	666 kr	675 kr	655 kr	541 kr
Skuldsättning/kvm	5 309 kr	5 614 kr	5 831 kr	6 049 kr	7 093 kr	4 003 kr	3 960 kr
Sparande/kvm	230 kr	191 kr	220 kr	251 kr	283 kr	229 kr	- 12 kr
Räntekänslighet	7	8	9	9	11	6	7
Energikostnad/kvm	239 kr	235 kr	219 kr	211 kr	178 kr	185 kr	188 kr
- varav El	23 kr	22 kr	35 kr	27 kr	16 kr	19 kr	16 kr
- varav Värme	166 kr	168 kr	145 kr	147 kr	132 kr	140 kr	149 kr
- varav Vatten	50 kr	44 kr	39 kr	37 kr	29 kr	26 kr	23 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna	97%	98%	97%	97%	91%	97%	91%

I årsavgifter ingår obligatorisk bredbandsavgift.

Med kvm avses den totala ytan upplåten med bostadsrätt (det finns inga hyresrätter).

Räntekänslighet anger hur många procent årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med 1 % på alla lån.

Energikostnad avser samtliga kostnader för el, värme och vatten.

Kassaflödesanalys 2024

Uppställning visar vilka faktiska pengar som kommit in under året och vad pengarna använts till.

Den löpande verksamheten

Inbetalning från medlemmar och hyresgäster	1 683 364
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-875 860
Erhållen ränta	16 396
Erlagd ränta	-230 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 261

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-59 780
---	---------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-700 000
Årets kassaflöde	-166 519
Likvida medel vid årets början	666 272
Likvida medel vid årets slut	499 752

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till behandling av tidigare samlad vinst och årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	164 528
Samlad vinst från tidigare år	3 045 151
	3 209 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	150 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
I ny räkning överförs	3 059 678
	3 209 678

För mer detaljer om olika kostnader m.m. hänvisar vi till följande sidor.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 586 556	1 586 556
Hyror		23 250	18 000
Bredbandsavgifter		61 500	61 500
Övriga rörelseintäkter		23 663	20 809
		1 694 969	1 686 865
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 1		
Fastighetskostnader		-68 866	-62 422
Reparationer		-8 849	-82 636
Periodiskt underhåll		0	-75 087
Taxebundna driftskostnader		-574 115	-578 971
Övriga driftskostnader		-102 195	-99 962
Fastighetsskatt		-66 830	-65 149
Administration och förvaltning		-12 014	-9 969
Personalkostnader		-120 049	-118 236
Avskrivningar		-363 280	-363 141
		-1 316 198	-1 455 573
RÖRELSERESULTAT		378 771	231 292
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 396	16 337
Räntekostnader		-230 639	-247 127
		-214 243	-230 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 528	502
ÅRETS RESULTAT		164 528	502

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
---------------	--	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 2	31 451 843	31 746 990
Maskiner och inventarier	Not 3	12 696	21 049
Summa anläggningstillgångar		31 464 539	31 768 039

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	106
Förutbetalda kostnader	Not 4	62 380	47 436
		62 380	47 542

Kassa och bank

499 752 666 272

Summa omsättningstillgångar

562 132 713 814

SUMMA TILLGÅNGAR		32 026 671	32 481 853
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter		1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 031 015	956 102
		16 132 954	16 058 041

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 045 151	3 119 562
Årets resultat		164 528	502
		3 209 678	3 120 064

SUMMA EGET KAPITAL

19 342 632 19 178 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 7	12 200 000	12 900 000
		12 200 000	12 900 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		180 884	112 917
Skatteskulder		4 047	5 434
Upplupna kostnader	Not 8	164 107	153 629
Förutbetalda årsavgifter		135 001	131 768
		484 039	403 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 026 671	32 481 853
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	Not 7	16 300 000	16 300 000
------------------------	-------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden är indelad i komponenter. Följande nyttjandeperioder tillämpas. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	200 år
Tak och fasad	67 år
Fönster	40 år
Stammar	67 år
Värmeanläggning	20 år
Markanläggning	40 år
Inventarier	10 år

Skatter

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas normalt inte. Man betalar bara en kommunal fastighetsavgift som för 2024 uppgått till 1 630 kr per lägenhet.

Underhållsfond

Varje år görs en avsättning till en underhållsfond. Avsättningen innebär en överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Hur mycket som ska avsättas framgår av stadgarna. Har planerat underhåll enligt underhållsplan utförts under året ska detta underhåll återföras från underhållsfonden. Detta kallas ianspråktagande av underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning och ianspråktagande framgår av det förslag till vinstdisposition som ska beslutas på föreningsstämman.

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	37 268	34 617
Fastighetsskötsel enl. beställning	4 750	0
Städning entreprenad	17 120	20 540
Förbrukningsmateriel	9 728	7 265
	68 866	62 422
Reparationer		
Tvättstuga	4 549	1 113
Källare/Vind	0	7 880
VVS	0	3 181
Tele/TV/Porttelefon	0	8 260
Utemiljö	0	576
Skador	0	9 750
Övrigt	4 300	51 876
	8 849	82 636
Periodiskt underhåll		
Entrémålning, avloppsspolning, sotning 2023	0	75 087

	2024	2023
Taxebundna driftskostnader		
El	52 001	50 999
Värme	382 553	386 552
Vatten	132 524	117 474
Avfall	7 037	23 946
	574 115	578 971
Övriga driftskostnader		
Försäkring	40 695	38 462
Bredband	61 500	61 500
	102 195	99 962
Fastighetsskatt	66 830	65 149
Förvaltning och administration		
Kontorsmateriel, trycksaker	579	0
Revisionsarvode	2 000	2 000
Stämman	909	763
Trivselkostnader	2 879	1 744
Administration	2 562	2 475
Övriga förvaltningskostnader	3 085	2 987
	12 014	9 969
Personalkostnader/arvoden		
Styrelsearvode	41 000	41 000
Arvode ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Arvode teknisk förvaltning	30 000	30 000
Kostnadsersättningar	938	1 062
Sociala kostnader	18 111	16 174
	120 049	118 236
Avskrivningar		
Byggnad	66 152	66 152
Förbättringar	288 775	285 786
Inventarier	8 353	11 203
	363 280	363 141
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 316 198	1 455 573

Not 2

BYGGNADER OCH MARK	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 120 086	36 042 501
Nyanskaffningar	59 780	77 585
Utgående anskaffningsvärde	36 179 866	36 120 086
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 373 096	-4 021 158
Årets avskrivningar enligt plan	-354 927	-351 938
Utgående avskrivning enligt plan	-4 728 023	-4 373 096
 Planenligt restvärde vid årets slut	31 451 843	31 746 990
I detta ingår mark med	6 382 200	6 382 200
 Taxeringsvärde		
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Mark	22 800 000	22 800 000
	47 800 000	47 800 000

Not 3

MASKINER OCH INVENTARIER	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	278 935	278 935
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	278 935	278 935
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-257 886	-246 683
Årets avskrivningar enligt plan	-8 353	-11 203
Utgående avskrivning enligt plan	-266 239	-257 886
 Planenligt restvärde vid årets slut	12 696	21 049

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2024	2023
Försäkring	38 600	37 186
Bredband	10 250	10 250
Värmekostnad	13 530	0
	62 380	47 436

Not 5

EGET KAPITAL	2024	2023
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser vid årets början	13 788 005	13 788 005
Förändring under innevarande år	0	0
Inbetalda insatser vid årets slut	13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter vid årets början	1 313 934	1 313 934
Förändring under innevarande år	0	0
Upplåtelseavgifter vid årets slut	1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll vid årets början	956 102	806 102
Avsatt till fonden enligt föreg. års stämmobeslut	150 000	150 000
Uttag ur fonden enligt föreg. års stämmobeslut	-75 087	0
Fondens storlek före årets stämmobeslut	1 031 015	956 102
Bundet eget kapital vid årets slut	16 132 954	16 058 041
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 119 562	3 133 064
Avsatt av föreg. års vinst enligt stämmobeslut	-74 411	-13 502
Balanserat resultat vid årets slut	3 045 151	3 119 562
Årets resultat enligt resultaträkningen	164 528	502
Fritt eget kapital vid årets slut	3 209 678	3 120 064
Summa eget kapital vid årets slut	19 342 632	19 178 105

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024	2023
Före stämmans beslut	1 031 015	956 102
Reservering enligt förslag	150 000	150 000
Anspråktagande enligt förslag	0	-75 087
Vid årets slut om förslag antas	1 181 015	1 031 015

Not 7

LÅNESKULDER	Räntesats	Belopp 2024-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Stadshypotek AB, bundet	2,93 %	3 100 000	2027-12-01
Stadshypotek AB, rörligt	ca 3 %	2 600 000	2025-12-30
Stadshypotek AB, bundet	1,34 %	3 500 000	2030-09-01
Stadshypotek AB, bundet	2,98 %	1 500 000	2026-09-30
Stadshypotek AB, bundet	1,27 %	1 500 000	2025-06-01
		12 200 000	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER	2024	2023
Vatten och avlopp	23 000	20 000
Avfall	150	2 700
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 000	101 000
Socialakostnader	19 849	18 152
Utgiftsräntor	12 804	9 777
Städkostnader	5 304	0
Summa	164 107	153 629

Malmö den 25/2 2025

.....
Zdravko Meic
Ordförande

.....
Joakim Wallman-Carlsson
Ledamot

.....
Sven Tullgren
Ledamot

.....
Ann-Lis Palmqvist
Ledamot

.....
Per-Åke Walldén
Suppleant/ t.f. ledamot fr. sep 2024

Min revisionsberättelse har lämnats / 2025

.....
Nils Hellman
Av föreningsstämman vald revisor