

Bostadsrättsföreningen Generalens Hage 19

Org.nr: 769639-1338

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Generalens Hage 19, 769639-1338, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket.

Beskattning

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

Styrelse

Ordförande	Alexandra Volkova
Ledamot	Fredrik Melin
Ledamot	Lucas Luburic
Ledamot	Ivana Milanovic
Ledamot	Jon Aadrian Olsson
Suppleant	Marcus Luburic

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Generalens Hage 19 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Grynbodgatan 15A-E.

Föreningen upplåter 30 (29) lägenheter med bostadsrätt samt 2(3) lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
14	11	7	-	-	-

Total tomtarea: 963 kvm

Total bostadsarea: 1889 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 717 kvm

- varav hyresrättsarea: 172 kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Telenor
Städning	SBC
Avfallshantering	VA SYD & Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 882 kr (51 177) och planerat underhåll för 514 495 kr (0).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-29 av qb3 projekt. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-28, (samt extra föreningsstämma 2025-01-15). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har en hyresrätt överlåtits och ombildats till bostadsrätt

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 196 899 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 394 351 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -802 548 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %. Föreningen har valt att höja årsavgifterna från 2026-01-01 med 4%

I årsavgiften ingår Värme & vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 533	1 591	1 584	1 568
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 197	- 870	- 3 274	- 818
Soliditet, %	69	67	62	62
Sparande kr/ kvm	-152	-252	-413	
Årsavgift/kvm	776	738	729	
Hysesavgift/kvm	1 164	1 568	1 252	
Energikostnad kr/kvm	247	299	294	
Räntekostnad kr/kvm	329	504	423	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	13 637	14 683	17 595	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 003	16 800	21 319	
Skuldkvot	15.9	16.5	20.1	
Räntekänslighet	19.3	22.8	29.2	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	82	72	69	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Överlåtelse	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	58 815 500	1 080 654	968 610	- 2 316 464	- 869 539
Resultatdisposition enligt stämman:					
Omföring av föregående års resultat				-869 539	869 539
Överlåtelse av hyresrätt	2 212 000	171 370			
Avsättning till underhållsfond			122 870	-122 870	
Årets resultat					-1 196 899
Vid årets slut	61 027 500	1 252 024	1 091 480	- 3 308 873	- 1 196 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 308 873
Årets resultat	- 1 196 899
Totalt	- 4 505 772

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	122 870
Anspråktagande av underhållsfond	- 514 495
Balanseras i ny räkning	- 4 114 147
Totalt	- 4 505 772

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 533 053

1 591 214

Övriga rörelseintäkter

3

91 852

91 608

Summa rörelseintäkter

1 624 905

1 682 822

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-1 804 537

-1 286 349

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-394 351

-394 351

Summa rörelsekostnader

-2 198 888

-1 680 700

RÖRELSERESULTAT

-573 983

2 122

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

81 977

Räntekostnader och liknande resultatposter

-622 919

-953 638

Summa finansiella poster

-622 916

-871 661

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 196 899

-869 539

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 196 899

-869 539

ÅRETS RESULTAT

-1 196 899

-869 539

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	84 054 811	84 437 983
Inventarier, maskiner och installationer	6	23 290	34 469
Summa materiella anläggningstillgångar		84 078 101	84 472 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 078 101	84 472 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		300 284	332 417
Övriga fordringar		52 393	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 555	40 812
Summa kortfristiga fordringar		410 232	373 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 265 159	1 445 372
Summa kassa och bank		1 265 159	1 445 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 675 391	1 818 604
SUMMA TILLGÅNGAR		85 753 492	86 291 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 027 500	58 815 500
Överlåtelse		1 252 024	1 080 654
Underhållsfond		1 091 480	968 610
Summa bundet eget kapital		63 371 004	60 864 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 308 873	-2 316 464
Årets resultat		-1 196 899	-869 539
Summa fritt eget kapital		-4 505 772	-3 186 003
SUMMA EGET KAPITAL		58 865 232	57 678 761
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 380 000	12 760 000
Summa långfristiga skulder		6 380 000	12 760 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 380 000	12 760 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		30	7 426
Leverantörsskulder		90 130	85 741
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga skulder		36 114	35 195
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 380 000	14 976 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		894 658	644 200
Summa kortfristiga skulder		20 508 260	15 852 295
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 508 260	15 852 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 753 492	86 291 056

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-573 983	2 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 351	394 351
Summa	-179 632	396 473
Erhållen ränta	3	81 977
Erlagd ränta	-622 919	-953 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-802 548	-475 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-37 000	-8 166
Förändring av rörelseskulder	252 690	9 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-586 858	-474 054
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Överlåtelse av hyresrätt	2 383 370	1 950 654
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 383 370	1 950 654
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-1 976 725	-5 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 976 725	-5 500 000
Årets kassaflöde	-180 213	-4 023 400
Likvida medel vid årets början	1 445 372	5 468 772
Likvida medel vid årets slut	1 265 159	1 445 372

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 332 930	1 218 081
Hyror bostäder	200 123	373 133
Totalt årsavgifter och hyror	1 533 053	1 591 214

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	6 208
Bredband	62 370	62 733
Pant & överlåtelseavgifter	20 701	6 305
Övriga intäkter	8 781	16 362
Totalt övriga rörelseintäkter	91 852	91 608

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	514 495	0
Elkostnader	79 042	77 893
Vatten och avlopp	27 399	146 721
Renhållning	48 074	61 594
Städning	60 159	59 455
Värme	359 820	339 995
Snöröjning	0	25 850
Reparation och underhåll fastighet	94 822	51 177
Hiss	42 554	9 322
Bredband & kabel-TV	99 576	93 696
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Fastighetsskötsel	58 592	105 700
Försäkring	50 805	47 347
Förbrukninginventarier	1 141	0
Programvaror	5 232	4 933
Utemiljö	6 861	19 853
Styrelsearvode	77 274	75 303
Ekonomisk förvaltning	53 751	52 010
Revisionskostnader	9 063	8 750
Konsultarvoden	39 700	0
Pant & överlåtelseavgift	17 924	14 335
Bankavgifter	4 292	3 365
Evakueringsbidrag	70 000	0
Övriga kostnader	28 793	36 890
Totalt övriga externa kostnader	1 804 537	1 286 349

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	38 317 517	38 317 517
Mark	47 461 568	47 461 568
Utgående anskaffningsvärden	85 779 085	85 779 085
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 341 102	- 957 930
Årets avskrivning på byggnader	- 383 172	- 383 172
Utgående avskrivningar	-1 724 274	-1 341 102
Utgående redovisat värde	84 054 811	84 437 983
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 593 243	36 976 415
Mark	47 461 568	47 461 568

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	55 896	55 896
Utgående anskaffningsvärden	55 896	55 896
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 21 427	- 10 248
Årets avskrivningar	- 11 179	- 11 179
Utgående avskrivningar	- 32 606	- 21 427
Utgående redovisat värde	23 290	34 469

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 365125	2026-04-30	1,07 %	6 380 000	6 380 000
Stadshypotek 365127	2029-04-30	1,47 %	6 380 000	6 380 000
Stadshypotek 703517	2025-04-30	4,28 %	0	14 101 500
Stadshypotek 757536	2025-01-30	3,75 %	0	875 225
Stadshypotek 853129	2026-04-30	2,60 %	13 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			25 760 000	27 736 725
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 380 000	-14 976 725
			6 380 000	12 760 000

Föreningen har under året extraamorterat 1 976 725kr på sina lån

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 236 725	33 236 725
Summa:	33 236 725	33 236 725

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Alexandra Volkova
Ordförande

Fredrik Melin
Ledamot

Lucas Luburic
Ledamot

Ivana Milanovic
Ledamot

Jon Aadrian Olsson
Ledamot

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

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 april 2026



Brf Generalens Hage 19 ÅR 2025.pdf

(97185 byte)
SHA-512: 57caf6c8151b6dce3ee8de331d992440d0030
acf43ff39c4d2f457b2defe6a00e5f1e6a382977ce533b
75deb7397286fc3e049c2dd4898eb50818cc4d5730abe

Underskrifter

2026-04-20 07:04:37 (CET)



Alexandra Volkova

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 11:02:11 (CET)



Carl Fredrik Melin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 08:44:51 (CET)



Ivana Milanovic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 08:26:11 (CET)



Jon Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 13:48:48 (CET)



Lucas Luburic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:07:09 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Generalens Hage 19 ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

25ff986c86fbc8af91947a5117d0c07f5c87e5c268a33b0e41d21895350c932e9d5234ee294814a9fe36ea2b036b9060e7ed2a4337dc60a0710ee984925c7f51



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.