

Bostadsrättsföreningen

Alfreds hus 1 i Malmö

Org.nr: 769630-5759

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alfreds hus 1 i Malmö, 769630-5759, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-29 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ivana Baukart
Ledamot	Viktor Olofsson-Öwall
Ledamot	Anna-Lena Andersson
Suppleant	Isabelle Olsson
Suppleant	Linnea Bergquist
Suppleant	Nils Bjarke
Suppleant	Johan Kallum

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Trådbussen 1 i Malmö kommun med därpå 1 uppförd byggnad med 57 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförda 2018. Fastighetens adress är Nobelvägen 68.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger samtliga aktier i Alfreds Hus AB, 556833-4766 som bedriver parkeringsverksamhet och där föreningen disponerar över 19 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3-4 rok	4 rok	5 rok
7	5	22	1	6	11	5

Total tomtarea:	1 392	kvm
Total bostadsarea:	3 572	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 572	kvm
- varav hyresrättsarea:		kvm
Total lokalarea:	156	kvm
Total garagearea:		kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Sugoi Catering AB	111	2018-06-01
Mai Thi Thanh Huyen	45	2018-12-01

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

Innecta AB skötte den ekonomiska förvaltning till 2024-05-31. PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal från 2024-06-01.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Optimal
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	Tele 2
Bredband, Telefoni	Telenor
Elavtal, fjärrvärme	EON
Digitalt lås	Parakey
Underhåll & Skötsel sudumtak	Sedum AB
Nyttjanderätt parkering	Fastighets AB Duetten
Bilpool	Volvo on demand (avslutades Sept24)
Cykeluthyrning lådcykeln	Goride
Revisor	Access Revision AB
Serviceavtal hissar	Schindler Excellence
Betaltjänst laddboxar	EasyCharging AB & Monta ApS
Administrationsverktyg för styrelsen	Swedrus Outsourcing AB
Uthyrning plats med mobilantenn	Net4Mobility AB
Service av ventilation och UC	Climate 80
Brandkonsulttjänster	Brand och Bygg AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 496 078kr (295 811)
Föreningen håller på med en pågående vattenskada och kostnader ligger på 2 053 778 kr per 2024-12-31.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan.
Kostnader för föreningens planerade underhåll enligt underhållsplanen, kommande femårsperioden , 500 000 - 600 000, totalt för perioden. Garantitiden för fastigheten gick ut 2023. Ansvarstiden för fastigheten gäller fram till 2028. Under ansvarstiden har Hökerum Bygg AB ansvar för att åtgärda väsentliga fel. Det är föreningens ansvar att bevisa fel och brister för Hökerum Bygg AB.

Tidigare utfört underhåll

År

Under 2021 genomfördes en tvåårsbesiktning med Hökerum Bygg AB	2021
OVK besiktning genomförd	2021
Larm i hisschakt för indikation kring öppna brandluckor	2022
Tagit fram underlag för beslut om installation av laddstolpar	2022
Tagit fram underlag för beslut om fiber i fastigheten	2022
Anlitat jurist för hjälp med garantiärenden mot Hökerum Bygg AB	2022
Installation av laddboxar	2023
Installation av fiber/LAN för fastigheterna	2023
Installation av fiber för mobilantennor	2023
Oljat trädäck och altaner	2023
Genomfört garantibesiktning och efterbesiktning	2023
Installerat elektroniska lås till källarförråden	2023
Återgärder avloppspolning och OVK	2024
Ny dörr med brytskydd till cykelrummet	2024
Åtgärd av brandventilationslucka i trapp A	2024
Inköp förvaringshyllor och organiserat förvaring i UC samt styrelserummet	2024
Påbörjat arbete med installation av antenner på tak	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under räkenskapsåret har styrelsens fokus främst legat på att åtgärda de vattenskador och fel som ligger till grund för detta, det vill säga reparationer och andra kostnader i samband med undersökning och åtgärder samt jusritkostnader. För detta har föreningen lånat 6,5 miljoner kronor.

Under året har Volvo on demand meddelat att de går i konkurs och därmed avslutas föreningens avtal. Den årliga avgiften utgår från 2025.

Inför 2025 planerar styrelsen att påbörja arbetet med kontroll av högspänningssystemet. Se över underhållsplanen och uppdatera denna efter de åtgärder som utförts i samband med läckaget. Se även över utformningen av föreningens till höger om fastigheten vid massagesalongen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 83.

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 den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår El, vatten och värme.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 843	3 171	2 761	2 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 863	- 1 358	- 1 144	- 915
Soliditet, %	65	69	70	69
Sparande kr/kvm	-579	88		
Årsavgift/kvm	898	788		
Energikostnad kr/kvm	158	182		
Räntekostnad kr/kvm	464			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	14 720	13 068		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 363	13 639		
Skuldkvot	13.6			
Räntekänslighet	17.1	17.31		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	79	84		
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 samt stor kostnad för vattenläcka. Föreningen har höjt sina avgifter ytterligare från januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 670 000	540 000	- 4 731 008	- 1 357 746
Omföring av föreag års resultat			-1 357 746	1 357 746
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Årets resultat				-3 862 895
Vid årets slut	116 670 000	648 000	- 6 196 754	- 3 862 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 196 754
Årets resultat	- 3 862 895
Totalt	- 10 059 649

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	108 000
Balanseras i ny räkning	- 10 167 649
Totalt	- 10 059 649

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

3 843 187

3 305 196

Övriga rörelseintäkter

3

203 816

37 701

Summa rörelseintäkter

4 047 003

3 342 897

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader

4

-3 936 316

-1 586 855

Övriga kostnader

5

-462 979

-161 216

Personalkostnader

6

-75 303

-110 797

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 703 180

-1 672 836

Summa rörelsekostnader

-6 177 778

-3 531 704

RÖRELSERESULTAT

-2 130 775

-188 807

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

75

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 732 195

-1 168 939

Summa finansiella poster

-1 732 120

-1 168 939

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 862 895

-1 357 746

RESULTAT FÖRE SKATT

-3 862 895

-1 357 746

ÅRETS RESULTAT

-3 862 895

-1 357 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	156 529 749	158 181 961
Inventarier, maskiner och installationer	8	193 372	244 340
Summa materiella anläggningstillgångar		156 723 121	158 426 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	429 456	429 456
Summa finansiella anläggningstillgångar		429 456	429 456
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 152 577	158 855 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		707 055	659 065
Övriga fordringar		5 842	8 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 337	206 083
Summa kortfristiga fordringar		869 234	873 555
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 238 120	1 691 723
Summa kassa och bank		7 238 120	1 691 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 107 354	2 565 278
SUMMA TILLGÅNGAR		165 259 931	161 421 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 670 000	116 670 000
Underhållsfond		648 000	540 000
Summa bundet eget kapital		117 318 000	117 210 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 196 754	-4 731 008
Årets resultat		-3 862 895	-1 357 746
Summa fritt eget kapital		-10 059 649	-6 088 754
SUMMA EGET KAPITAL		107 258 351	111 121 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 693 141	15 863 417
Summa långfristiga skulder		15 693 141	15 863 417
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 693 141	15 863 417
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 183 627	32 853 903
Förskott från kunder		-20	0
Leverantörsskulder		1 171 670	45 147
Skatteskulder		68 960	68 960
Övriga skulder		311 575	313 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 572 627	1 155 057
Summa kortfristiga skulder		42 308 439	34 436 372
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 308 439	34 436 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 259 931	161 421 035

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 130 775	-188 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 703 180	1 672 836
Summa	-427 595	1 484 029
Erhållen ränta	75	0
Erlagd ränta	-1 732 195	-1 168 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 159 715	315 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	4 321	-44 340
Ökning av rörelseskulder	1 542 344	324 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-613 050	595 098
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-234 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-234 214
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-340 552	-97 985
Upptagning nytt lån	6 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 159 448	-97 985
Årets kassaflöde	5 546 398	262 899
Likvida medel vid årets början	1 691 723	1 428 823
Likvida medel vid årets slut	7 238 121	1 691 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Avskrivningsprocent

Stomme, grund	1
Tak, fasad och fönster	2
El, värme och installationer	4
Övernattningsrum	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter	3 207 759	2 679 798
Hyra förråd	65 520	62 000
Hyra garage & P-plats	130 188	130 188
Hyra lokaler	283 239	257 131
Försäljning tjänster	20 906	41 874
Bredband/Telefoni	135 575	134 205
Totalt nettoomsättning	3 843 187	3 305 196

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fastighetsskatt	34 480	34 480
Pant & Överlåtelse	4 297	3 151
Försäkringsersättningar	156 878	0
Övriga intäkter	8 161	70
Totalt övriga rörelseintäkter	203 816	37 701

Not 4. Driftskostnader	2024	2023
Värme	216 340	214 364
Elkostnader	159 714	247 944
Vatten & Avlopp	214 750	216 243
Fastighetsskötsel	179 332	171 853
Bredband/Telefoni	138 208	136 784
Städning och renhållning	142 051	141 849
Reparation och underhåll fastighet	496 078	295 811
Fastighetsavgift	34 480	34 480
Försäkring	40 410	33 811
Bilpool	61 047	61 047
Programvaror	8 429	0
Vattenskada	2 053 778	0
Samfällighetsavgifter	23 706	0
Utemiljö	1 249	0
Självrisker	65 403	0
Pant & överlåtelseavgift	3 441	0
Övriga kostnader	11 805	32 669
Hiss	86 095	0
Totalt driftskostnader	3 936 316	1 586 855

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Jurist- och advokatkostnader	217 093	0
Parakey	2 616	4 485
Löpande underhåll	0	17 373
Förbrukningsinventarier	0	2 115
Revisionsarvode	36 000	23 625
Ekonomisk förvaltning	86 488	98 402
Konsultarvode	36 714	0
IT-tjänster och programvaror	0	4 464
Bankkostnader	83 507	4 272
Föreningsavgifter	0	6 420
Utemiljö	0	60
Övrigt	561	0
Totalt övriga kostnader	462 979	161 216

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	86 100
Sociala kostnader	18 003	24 697
Totalt personalkostnader	75 303	110 797

Not 7. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			118 026 374	118 026 374
Mark			49 526 551	49 526 551
Utgående anskaffningsvärden			167 552 925	167 552 925
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 9 370 964	- 7 718 597
Årets avskrivning på byggnader			- 1 652 212	- 1 652 367
Utgående avskrivningar			-11 023 176	-9 370 964
Utgående redovisat värde			156 529 749	158 181 961
Varav				
Byggnader			107 003 198	108 655 410
Mark			49 526 551	49 526 551
Not 8. Inventarier, maskiner och installationer			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			275 463	41 249
Årets anskaffningar			0	234 214
Utgående anskaffningsvärden			275 463	275 463
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 31 123	- 10 654
Årets avskrivningar			- 50 968	- 20 469
Utgående avskrivningar			- 82 091	- 31 123
Utgående redovisat värde			193 372	244 340
Not 9. Specifikation andelar i koncernföretag			2024-12-31	2023-12-31
Alfreds Hus AB			429 456	429 456
Summa			429 456	429 456
summa andelar: 100				
Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån Swedbank	2026-05-25	0,96 %	15 863 417	16 033 693
Lån Swedbank	2025-11-25	2,76 %	15 963 416	16 133 692
Lån Swedbank	2025-09-25	2,84 %	16 549 935	16 549 935
Lån Swedbank	2025-10-24	2,87 %	6 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			54 876 768	48 717 320
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-39 183 627	-32 853 903
			15 693 141	15 863 417
Not 11. Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar			51 082 925	51 082 925
Summa:			51 082 925	51 082 925

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde avgifterna med 10% från 2025-01-01.

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ivana Baukart
Ordförande

Viktor Olofsson-Öwall
Ledamot

Anna-Lena Andersson
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Brf Alfreds Hus År 2024.pdf

(112421 byte)

SHA-512: 703e78b818ff7dc613869661d82a65b67e717
61857a210e72d8b9405515caf804bcf3f23f0e363479b7
51d0ceaf0244917a36a304067f85be124dd6092f7807d

Underskrifter

2025-05-02 10:38:54 (CET)



Anna-Lena Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 11:47:09 (CET)



Ivana Baukart

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 22:27:30 (CET)



Per Viktor Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 08:06:19 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Alfreds Hus År 2024

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:

52b22381614465f690f89e8fc7a0c2670637cd9c24e56c1975136c53cc0e15e6fbfe65b7ca74de1e10e3c95873d636e9822e1b158012091e36a08e8659a8a
8ea

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.