

Årsredovisning för

Brf Drottninghus

746000-0545

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Drottninghus, 746000-0545, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte på Drottningtorget 3, Malmö. Fastighetsbeteckning Lorens Bager 3 i Malmö. Fastigheten är försäkrad till fullvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret **Underhåll och förvaltning**

Föreningens styrelse har under 2024 fortsatt inriktat sig på de nödvändiga underhållsarbetena som finns listade i Underhållsplanen.

Under året har projektet med nya tappvattenledningar avslutats och avskrivningarna aktiverats.

Relining av samtliga avlopp och översyn av golvbrunnar, avlopp och rättstopp i källaren inleddes under hösten och kommer att avslutas under mars-april, 2025.

Föreningen höjde avgiften med 20% vid årsskiftet 2022/2023 och ytterligare 15% vid årsskiftet 2023/2024 samt ca 7% vid årsskiftet 2024/2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Stämman valde Revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB med Boel Hansson som revisor och Therese Henningsson som revisorsuppleant för 1 år och från föreningen valde stämman Daniel Nerman som revisor och Ingvar Törnqvist som suppleant för 1 år.

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 maj valdes Pelle Fredriksson, Ola Johansson, Sam Strömersten och Janne Österman till ordinarie styrelseledamöter på två år och Eva Granander till styrelseledamot på ett år. Till suppleanter valdes Ulrik Brännberg på två år och Lena Ottosson på ett år.

I december valde Pelle Fredriksson att avgå ur styrelsen.

Styrelsen har utsett Janne Österman till ordförande, Sam Strömersten till vice-ordförande, Lars Olofsson till sekreterare samt Camilla Wulff till kassör.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 101 800 000 kr.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Årsavgift, kr/m2 bostadsrättsyta	540	470	392	374	374
Skuldsättning, kr/m2 bostadsrättsyta	2 711	2 167	1 869	1 407	1 436
Skuldsättning, kr/total m2	2 564	2 049	1 767	1 330	1 358
Elkostnad, kr/ total m2	12	13	14	9	7
Värmekostnad, kr/total kvm	152	157	136	128	108
Vattenkostnad kr/total kvm	17	18	14	13	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	187	164	151	126
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	64	9	51	70
Räntekänslighet (%)	5	4,6	4,8	3,8	3,8
Årsavgifters i % av totala intäkter	96,4	96,4	96,4	95,7	96
Rörelsens intäkter	3 419 928	2 974 465	2 481 799	2 381 960	2 372 973
Balansomslutning	21 215 869	17 718 930	17 644 382	16 052 797	15 233 048
Årets resultat	74 997	-1 560 251	-335 576	-47 036	96 359

Definitioner: se not

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	360 000	2 170 000	900 000	1 290 493	-1 560 251
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 560 251	1 560 251
Årets resultat					74 997
Vid årets slut	360 000	2 170 000	900 000	-269 758	74 997

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-269 758
Årets resultat	74 997
Totalt	-194 761
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-194 761
Summa	-194 761

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 419 928	2 957 076
Övriga rörelseintäkter		-	17 389
Summa rörelseintäkter		3 419 928	2 974 465
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-197 573	-182 529
Reparationer	4	-226 577	-229 193
Taxebundna kostnader	5	-1 208 504	-1 255 763
Fastighetsskatt	6	-185 490	-184 547
Övriga driftkostnader	7	-228 059	-204 837
Övriga förvaltningskostnader	8	-258 097	-284 666
Nedskrivning av vindsprojekt		-	-1 342 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 847	-629 564
Rörelseresultat		455 781	-1 338 909
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 520	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-388 304	-221 595
Resultat efter finansiella poster		74 997	-1 560 251
Resultat före skatt		74 997	-1 560 251
Årets resultat		74 997	-1 560 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	13 856 427	11 970 344
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	4 250 921	3 903 629
Inventarier, verktyg och installationer	14	105 180	122 712
		<u>18 212 528</u>	<u>15 996 685</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 600	1 600
Andra långfristiga fordringar		12 262	12 262
		<u>13 862</u>	<u>13 862</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 226 390</u>	<u>16 010 547</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		214 103	215 009
Övriga fordringar		63 269	2 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	151 528	189 136
		<u>428 900</u>	<u>406 253</u>
Kassa och bank			
Bank		2 560 579	1 293 225
Redovisningsmedel		-	8 905
		<u>2 560 579</u>	<u>1 302 130</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 989 479</u>	<u>1 708 383</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 215 869</u>	<u>17 718 930</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 000	360 000
Upplåtelseavgift		2 170 000	2 170 000
Fond för yttre underhåll		900 000	900 000
		<u>3 430 000</u>	<u>3 430 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-269 758	1 290 493
Årets resultat		74 997	-1 560 251
		<u>-194 761</u>	<u>-269 758</u>
Summa eget kapital		<u>3 235 239</u>	<u>3 160 242</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16,18	12 825 000	8 620 000
Övriga långfristiga skulder		12 262	12 262
		<u>12 837 262</u>	<u>8 632 262</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 720 000	4 605 000
Leverantörsskulder		239 042	93 665
Skatteskulder		4 188	3 245
Övriga kortfristiga skulder		37 582	78 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 142 556	1 145 532
		<u>5 143 368</u>	<u>5 926 426</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 215 869</u>	<u>17 718 930</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		74 997	-1 560 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		659 847	2 125 672
		<u>734 844</u>	<u>565 421</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		734 844	565 421
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		906	91 945
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 553	85 346
Förändring av rörelseskulder leverantörsskulder		145 377	-419 459
Förändring av rörelseskulder kortfristiga skulder		-43 435	234 259
		<u>79 295</u>	<u>-7 909</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		814 139	557 512
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	13	-364 856	-422 203
Förvärv av pågående nyanläggningar	13	-2 510 834	-3 756 948
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 875 690	-4 179 151
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	18	3 500 000	2 000 000
Amortering av lån	18	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 320 000	1 820 000
Årets kassaflöde		1 258 449	-1 801 639
Likvida medel vid årets början		1 302 130	3 103 769
Likvida medel vid årets slut		2 560 579	1 302 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod färdig mark som inte skrivs av. Förbyggnad sker en riktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Följande avskrivningstakt tilläpas:

	<i>Antal år</i>
Byggnader/Stomme	100
Fasad	30
Balkonger	30
Tak	30
Skorsten	30
Fönstermålning	10
Fönsterreparation	30
Tappvattenstammar	50

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med en inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 630 (1 589) kr per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder (momsfritt)	2 462 924	2 141 672
Årsavgifter lokaler (moms)	832 772	726 276
Hysesintäkter (moms)	124 232	89 128
Summa	3 419 928	2 957 076

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning entreprenad	70 392	67 740
Renhållning inkl snöröjning	28 201	28 199
Besiktning och underhållsavtal	57 090	39 230
Teknisk förvaltning	36 267	34 989
Hyra container	5 623	12 371
Summa	197 573	182 529

Not 4 Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fönster	5 906	-
Tvättstuga	1 618	14 716
Fasad	17 717	-
Tak	70 252	-
Källare och vind	9 795	40 586
Entré / Trapphus	8 474	4 313
VVS	8 532	25 411
El	-	10 421
Hiss	67 395	60 985
Vattenskador	18 145	3 903
Mark/ gård / utemiljö	3 269	9 495
Övrigt	15 474	59 363
Summa	226 577	229 193

Not 5 Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elförbrukning	77 438	82 124
Värme	978 801	1 011 661
Vatten	109 624	116 127
Sophämtning	42 641	45 851
Summa	1 208 504	1 255 763

Not 6 Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fasighetsskatt / avgift	185 490	184 547
Summa	185 490	184 547

Not 7 Övriga driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Försäkring	137 646	130 480
Kabel-TV	23 444	22 172
Bredband	56 198	52 185
Övrigt	10 771	-
Summa	228 059	204 837

Not 8 Övriga förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hemsida	2 162	2 112
Revisionsarvode	52 500	30 000
Revisionsnära tjänster	17 506	12 511
Styrelsekostnader	22 839	2 578
Förvaltningsarvode	71 423	68 072
Medlemsavgift SBC	5 070	5 070
Bankkostnader	4 020	3 948
Övriga konsultkostnader	7 434	97 427
Pantbrev	66 775	25 760
Övrigt	8 368	37 188
Summa	258 097	284 666

Not 9 Transaktioner med närstående till medlemmar i Brf Drottninghus

	2024	2023
Cema Redovisningsbyrå - Marie Ingman	71 423	68 072
AGAB Arkitektur AB - Abelardo Gonzalez	-	125 000

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	7 246	-
Ränteintäkter, skatteverket	274	253
Summa	7 520	253

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	388 138	221 595
Räntekostnader till skatteverket	166	-
Summa	388 304	221 595

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 737 687	19 735 915
-Årets inköp	-	422 203
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	2 528 398	4 579 569
Vid årets slut	27 266 085	24 737 687
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 767 343	-12 155 311
-Årets avskrivning	-642 315	-612 032
Vid årets slut	-13 409 658	-12 767 343
Redovisat värde vid årets slut	13 856 427	11 970 344
Bokfört värde byggnader	13 085 727	11 199 644
Bokfört värde mark	770 700	770 700
Redovisat värde vid årets slut	13 856 427	11 970 344
Taxeringsvärde byggnader	57 200 000	57 200 000
Taxeringsvärde mark	44 600 000	44 600 000
	101 800 000	101 800 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	3 903 629	6 222 358
Årets inköp	2 510 834	3 756 948
Omklassificeringar till byggnad och mark	-2 163 542	-4 733 402
Kostnadsföring av vindsprojekt	-	-1 342 275
Redovisat värde vid årets slut	4 250 921	3 903 629

Sammanställning över pågående projekt

Vindsprojekt	1 740 087	-
Vid årets början	-	1 642 789
Årets inköp	-	1 439 573
Kostnadsföring av vindsprojekt	-	-1 342 275
Redovisat värde vid årets slut	1 740 087	1 740 087

Tappvattenstammar - färdigställt 2024

Vid årets början	2 163 542	2 163 542
Årets inköp	364 856	-
Omklassificeringar till byggnad och mark	-2 528 398	-
Redovisat värde vid årets slut	-	2 163 542

Relining

Vid årets början		
Årets inköp	2 510 834	-
Redovisat värde vid årets slut	2 510 834	-

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	175 304	175 304
	175 304	175 304
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 592	-35 060
-Årets avskrivning	-17 532	-17 532
	-70 124	-52 592
Redovisat värde vid årets slut	105 180	122 712

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar (Trygg Hansa för 2023)	98 153	137 646
Övriga förutbetalda kostnader	53 375	51 490
	151 528	189 136

Not 16 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	12 825 000	8 620 000
Övriga skulder	12 262	12 262
Amortering efter 5 år	-	-

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev	16 635 800	13 315 800
	16 635 800	13 315 800

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetald årsavgift	661 010	615 731
Förskottsbetald årsavgift	223 203	208 193
Förskottsbetald hyra	27 552	22 282
Övriga upplupna kostnader	230 792	299 327
	1 142 557	1 145 533

Not 18 Specifikation över skulder och räntesatser

Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
SEB lån 44431513	2025-05-28	0,98%	3 620 000	3 700 000
SEB lån 43035185	2026-03-28	3,74%	4 425 000	4 525 000
SEB lån 47952735	2026-09-28	4,44%	2 000 000	2 000 000
SEB lån 48864244	2026-10-28	2,83%	3 500 000	-
Swedbank 2954792053	2027-06-23	3,45%	3 000 000	3 000 000
			16 545 000	13 225 000

Varav kortfristiga skulder	Villkorsändringsdag	Ränta		
SEB lån 44431513	2025-05-28	0,98%	3 620 000	80 000

Amortering under året	180 000	180 000
-----------------------	---------	---------

Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifter från bostadsrätter divideras per kvadratmeter med upplåten bostadsrätt

Skuldsättning, kr/kvm bostadsrättsyta

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på.
Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²)

Skuldsättning, kr/total kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på.
Skulderna divideras med totalytan i föreningen (skuldsättningsgrad/m²)

Elkostnad, kr/total kvm

Avser årets elkostnad dividerat med den totala ytan i bostadsrättsföreningen

Värmekostnad, kr/total kvm

Avser årets värmekostnad dividerat med den totala ytan i bostadsrättsföreningen

Vattenkostnad, kr/total kvm

Avser årets vattenkostnad dividerat med den totala ytan i bostadsrättsföreningen

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Visar föreningens energikostnader (kostnader för uppvärmning, el och vatten) dividerat med den totala ytan i bostadsrättsföreningen.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort.

Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²)

Räntekänslighet (%)

Visar hur mycket bostadsrättsföreningen måste höja månadsavgifterna om räntan på föreningens lån stiger.
För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skall öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 %.

Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna.

Nyckeltalen för samtliga jämförelseår är omräknade enligt ovan definitioner

Underskrifter

Malmö

Jan Österman
Ordförande

Ola Johansson
Styrelseledamot

Camilla Wulff
Styrelseledamot

Lars Olofsson
Styrelseledamot

Eva Granander
Styrelseledamot

Sam Strömersten
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats den 4 / 4 2025

Daniel Nerman
Förtroendevald revisor