

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DRISTIGHETEN

Org.nr: 746000-0727

Årsredovisning 2024

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRISTIGHETEN, 746000-0727, 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-04 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	Max Bengtsson
Ledamot	Herman Ingvarsson
Ledamot	Ida Klasson
Ledamot	Viktor Wenzel

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
----------------------	---------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dristigheten 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 23B.

Föreningen upplåter samtliga 54 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Gym, Tvättstugor, Cykelförråd, Verkstad, Sopsortering och Uteplats.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
14	38	1	1	-	-

Total bostadsarea:	2 336	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 336	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Energideklartion

Fastighetens energideklartion är utförd 2019

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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	Bredablick
Digital tv, bredband och telefoni	Tele 2
Vatten och avlopp	VA SYD
Avfallshantering	VA SYD & Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 160 229 kr (227 343) och planerat underhåll för 1 757 499 kr (0).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-19 av qb3 projekt ab . Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Teknisk status

Föreningens underhållsfond uppgick till 1046 tkr vid bokföringsårets ingång. Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	År
Dränering källare	2024
Återställning stenläggning Gräsmattor	2024
Installation av lampor vid portar	2023
Pergola	2023
Renovering av gammalt soprum som ska bli sällskapsrum	2023
Funktionsbesiktning av el	2023
Slipning och målning av källarfönster	2022
Relining	2022
OVK	2021
Ommålning trapphus, styrelserum och källarfönster	2021
Ommålning och komplettering i gym	2021
Målning staket, byte tvättmaskin och tumlare, underhåll revidering	2020
Dagvattenledningar Bodenkulthuset	2018
Omhändertagande av dagvatten från stuprör	2017
Brandskyddsoptimering, renovering gym	2016
Sopsortering gård	2016
Fasad och takrenovering	2012
Avloppstammar relining och nya tappvattenledningar	2008
Planerat underhåll enligt underhållsplanen	År
Omläggning av Gångstråk / stenplattor	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter (fg år skedde 3 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 78 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 76.

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 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten tv & bredband.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 959	1 866	1 784	1 765	1 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 263	22	- 527	- 775	126
Soliditet, %	17	33	33	36	40
Årsavgift/kvm	839	799	768	753	753
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	4 350	3 526	3 551	3 577	3 603
Elkostnad kr/kvm	30	28	35	29	20
Värmekostnad kr/kvm	190	198	154	174	175
Vattenkostnad kr/kvm	81	65	64	65	56
Energikostnad kr/kvm	301	292			
Sparande kr/kvm	-457	73			
Räntekostnad kr/kvm	138	80			
Skuldkvot	5.1	4.3			
Räntekänslighet	5.2	4.4			
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	97			

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften från 2025-05-01 med 5%. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 560	5 200 000	765 606	- 1 576 879	22 011
Omföring av föreag års resultat				22 011	-22 011
Avsättning till underhållsfond			280 000	-280 000	
Årets resultat					-2 263 419
Vid årets slut	32 560	5 200 000	1 045 606	- 1 834 868	- 2 263 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 834 868
Årets resultat	- 2 263 419
Totalt	- 4 098 287

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	280 000
lanspråktagande av underhållsfond	- 1 045 606
Balanseras i ny räkning	- 3 332 681
Totalt	- 4 098 287

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

Årsavgifter och hyror

2

1 959 473

1 866 096

Övriga rörelseintäkter

3

36 786

49 473

Summa rörelseintäkter**1 996 259****1 915 569****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftskostnader

4

-3 362 131

-1 220 958

Övriga externa kostnader

5

-262 887

-199 116

Personalkostnader

6

-150 607

-137 991

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-149 436

-149 436

Summa rörelsekostnader**-3 925 061****-1 707 501****RÖRELSERESULTAT****-1 928 802****208 068****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

27

86

Räntekostnader och liknande resultatposter

-334 644

-186 143

Summa finansiella poster**-334 617****-186 057****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-2 263 419****22 011****RESULTAT FÖRE SKATT****-2 263 419****22 011****ÅRETS RESULTAT****-2 263 419****22 011**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 229 381	12 356 125
Inventarier, maskiner och installationer	8	14 321	37 013
Summa materiella anläggningstillgångar		12 243 702	12 393 138
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 243 702	12 393 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		352 443	342 805
Övriga fordringar	9	15	2 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 109	71 145
Summa kortfristiga fordringar		435 567	416 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		505 426	659 478
Summa kassa och bank		505 426	659 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 993	1 076 357
SUMMA TILLGÅNGAR		13 184 695	13 469 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 560	32 560
Uppskrivningsfond		5 200 000	5 200 000
Underhållsfond		1 045 606	765 606
Summa bundet eget kapital		6 278 166	5 998 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 834 868	-1 576 879
Årets resultat		-2 263 419	22 011
Summa fritt eget kapital		-4 098 287	-1 554 868
SUMMA EGET KAPITAL		2 179 879	4 443 298
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	5 543 536
Summa långfristiga skulder		0	5 543 536
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	5 543 536
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		2 913	2 913
Leverantörsskulder		231 363	167 578
Skatteskulder		10 003	8 003
Övriga skulder		107	0
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 161 036	2 692 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		599 394	611 667
Summa kortfristiga skulder		11 004 816	3 482 661
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 004 816	3 482 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 184 695	13 469 495

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-1 928 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		149 436
Summa		-1 779 366
Erhållen ränta		27
Erlagd ränta		-334 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 113 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-18 688
Ökning av rörelseskulder		53 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 079 052
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
upptagande av lån		2 000 000
Amortering av låneskulder		-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 925 000
Årets kassaflöde		-154 052
Likvida medel vid årets början		659 478
Likvida medel vid årets slut		505 426

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	97
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter	1 959 576	1 866 262
Öresutjämning	-103	-166
Totalt årsavgifter och hyror	1 959 473	1 866 096

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgift andrahandsuthyrning	30 981	31 959
Elstöd	0	17 514
Övriga intäkter	5 805	1
Totalt övriga rörelseintäkter	36 786	49 473

Not 4. Driftskostnader	2024	2023
Elkostnader	70 636	66 251
Värme	443 021	463 281
Reparation och underhåll fastighet	160 229	227 343
Planerat underhåll	1 757 499	0
Vatten och avlopp	188 836	151 497
Städning och renhållning	21 868	31 486
Snöröjning	19 815	30 390
Försäkring	47 303	44 480
Bredband/Kabel TV	95 494	93 054
Fastighetsavgift	88 020	85 806
Utemiljö	469 410	24 271
Förbrukninginventurer	0	3 098
Totalt driftskostnader	3 362 131	1 220 958

Not 5. Övriga externa kostnader	2024	2023
Redovisningstjänster	68 040	67 849
Arvode revisor	8 750	8 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 190	7 291
Bankkostnader	25 774	3 066
Fastighetsskötsel	98 269	96 433
Datakommunikation	5 694	3 976
Övriga externa kostnader	44 169	11 752
Totalt övriga externa kostnader	262 886	199 117

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala kostnader	36 007	32 991
Totalt personalkostnader	150 607	137 991

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	12 294 458	12 294 458
Mark	5 200 000	5 200 000
Utgående anskaffningsvärden	17 494 458	17 494 458
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 138 333	- 5 011 589
Årets avskrivning på byggnader	- 126 744	- 126 744
Utgående avskrivningar	-5 265 077	-5 138 333
Utgående redovisat värde	12 229 381	12 356 125
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 029 381	7 156 125
Mark	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
	29 600 000	29 600 000

Not 8. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	198 122	198 122
Utgående anskaffningsvärden	198 122	198 122
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 161 109	- 138 417
Årets avskrivningar	- 22 692	- 22 692
Utgående avskrivningar	- 183 801	- 161 109
Utgående redovisat värde	14 321	37 013

Not 9. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15	2 929
Summa	15	2 929

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 687	47 303
Förutbetald kostnad för bredbandsanslutning	24 245	23 842
Övriga förutbetalda kostnader	7 177	0
Summa	83 109	71 145

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 427622			0	887 500
Stadshypotek 617166			0	1 775 000
Stadshypotek 373532	2025-09-30	1,12 %	2 722 500	2 752 500
Stadshypotek 608869	2025-07-30	4,75 %	2 821 036	2 821 036
Stadshypotek 669712	2025-03-27	3,55 %	1 985 000	0
Stadshypotek 694259	2025-04-01	3,40 %	877 500	0
Stadshypotek 713437	2025-09-02	3,19 %	1 755 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 161 036	8 236 036
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 161 036	-2 692 500
			0	5 543 536

Not 12. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 232 000	9 247 000
Summa:	10 232 000	9 247 000

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Max Bengtsson
Ordförande

Herman Ingvarsson
Ledamot

Ida Klasson
Ledamot

Viktor Wenzel
Ledamot

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

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Brf Dristigheten ÅR 2024.pdf

(110745 byte)

SHA-512: 714f2c98d19ac8fb7a2ad1056631c4a706920

304aa1af3f6aa3791b4d2b6f61a2c3f90a2e951d28ef62

254080a159c15048704bebf9c277a701ddc8197b9bec

Underskrifter

2025-05-03 07:37:35 (CET)



Bo Herman Ingvarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-03 08:06:29 (CET)



Ida Klasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 14:05:42 (CET)



Max Johansson Bengtson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 02:02:29 (CET)



Viktor Wenzel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 09:18:51 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Brf Dristigheten 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:

6515fb9374249e3882fe4ece8bcb20e4fed8ff6cbfdaba39fa662ce93d85d8bff8a6a08d68ab8fb7daa6244b55322f42d2e79429e47488c0b6a93cf67b324cd6



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.